



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 37793, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Strada Gloriei, adiacent nr.7

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.17.520/16.02.2024;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 19216 / 21.02. 2024;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- cererea domnului Guler Vedat, administrator al societății WEST-BATI S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.115856/14.12.2023;
- certificatul de urbanism nr.24/17.01.2024;
- prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea Regulamentului de concesionare a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu;
- prevederile art.308, art.309, art.312, alin.(1) și alin.(3) și art.362, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, ale art.13 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129, alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „b” și art. 139, alin. (3), lit.„g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește propunerea privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 1.025 mp., identificat cu număr cadastral 37793, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Strada Gloriei, adiacent nr.7.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 1.025 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiul Giurgiu, Strada Gloriei, adiacent nr.7, conform anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 1.025 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Strada Gloriei, adiacent nr.7, conform anexei 2.

Art.4. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 1025 mp., identificat cu număr cadastral 37793, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiul Giurgiu, Strada Gloriei, adiacent nr.7

Art.5. Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 797 Euro/an, care se achită trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată durata derulării acestuia.

Art.5. Procedura de concesiune este prin licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

Art.7. Documentația de atribuire a contractului de concesiune ce urmează a fi întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliul Local.

Art.8. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Giurgiu, _____2024
Nr. _____

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 115856/14.12.2023, domnul Guler Vedat, în calitate de administrator al societății WEST-BATI S.R.L., solicită concesionarea terenului, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Gloriei, adiacent nr.7, în vederea realizării unei spălătorii auto și stație de încărcare electrică autoturisme.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.025 mp., care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Gloriei, adiacent nr.7, având număr cadastral 37793, a fost întocmit Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.17.477/16.02.2024.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele și regimul tehnic din Certificatul de urbanism nr.24/17.01.2024 emis de către Direcția de Urbanism.

Față de cele menționate mai sus, inițiez un proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

„ Hotărâre privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 37793, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Strada Gloriei, adiacent nr.7”

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, va întocmi raportul de specialitate pe care îl va susține în fața comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei pentru administratie publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului pentru avizare.

P R I M A R,

ANGHELESCU ADRIAN

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.17.520/16.02.2024, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 37793, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Gloriei, adiacent nr.7, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.136, alin.(8), lit."b,, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, Direcția Patrimoniu, Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 1.025 mp., identificat cu număr cadastral 37793, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Gloriei, adiacent nr.7.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.115856/14.12.2023, domnul Guler Vedat, în calitate de administrator al societății WEST-BATI S.R.L., solicită concesionarea terenului, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Gloriei, adiacent nr.7, în vederea realizării unei spălătorii auto și stație de încărcare electrică autoturisme.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.025 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 37793, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.17.477/16.02.2024.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele Certificatului de urbanism nr.24/17.01.2024 emis de către Direcția de Urbanism.

Documentația de atribuire a contractului de concesiune va fi elaborată odată cu caietul de sarcini și va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.37793.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca teme special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit.”c”, alin.(6), lit.”b” și art.139, alin.(3), lit.”g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal, prevederile Hotărârii nr. 256/25.08.2022 a Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECTIA PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE
NR.17.517/16.02.2024**

**DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN**

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, însușirea propunerii de concesiune prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesiunea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 1.025 mp., identificat cu număr cadastral 37793, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Gloriei, adiacent nr.7.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.115856/14.12.2023, domnul Guler Vedat, în calitate de administrator al societății WEST-BATI S.R.L., solicită concesiunea terenului, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Gloriei, adiacent nr.7, în vederea realizării unei spălătorii auto și stație de încărcare electrică autoturisme.

În vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.025 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 37793, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.17.477/16.02.2024.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele Certificatului de urbanism nr.24/17.01.2024 emis de către Direcția de Urbanism.

Documentația de atribuire a contractului de concesiune va fi elaborată odată cu caietul de sarcini și va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.37793.

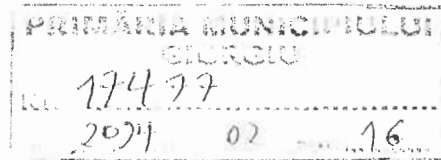
Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit.”c”, alin.(6), lit.”b” și art.139, alin.(3), lit.”g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal, prevederile Hotărârii nr. 256/25.08.2022 a

Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Burcea Mădălina



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate privata a orașului Giurgiu, în suprafață de 1025 mp. situată în orasul Giurgiu, Strada Gloriei Nr 7

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. *Descrierea si identificarea terenului care face obiectul concesiunii*

Capitolul II. *Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii*

Capitolul III. *Nivelul minim al redevenței*

Capitolul IV. *Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii*

Capitolul V. *Durata estimată a concesiunii*

Capitolul VI. *Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune*

Capitolul VII. *Avize obligatorii*

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 9746/29.01.2024 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea dării in concesiune a unei parcele de teren in suprafata de 1025 mp.

Scopul studiului il constituie analiza oportunității concesiunii terenului si estimarea valorii de redeventa pe an.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 30.01.2024 iar cursul euro este 1EUR= 4.9769lei

Prezentul studiu este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- OG 57/2019- Codul Administrativ -privind inchirierea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de inchiriere se va atribui prin licitație publică

Terenul in suprafata de 1025 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str Gloriei Nr 7. Terenul ce urmeaza a fi inchiriat are destinatia intravilan curti constructii conform CF 37793. Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul finciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic terenul se afla in domeniul privat al UATM Giurgiu și este in intravilanul orașului Giurgiu. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 1025 mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiunea lui.

Proiectul va fi autorizat in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificata, completata si republicată.

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul inchirierii

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, Gloriei nr 7.

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 37793.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra terenului în suprafața de 1025 mp, teren deținut în proprietate privată de către Primăria Giurgiu.





Accesul pe proprietate se face din str. Gloriei, S = 1025 mp, acces din drum amenajat, cu utilitati – apa, canalizare, energie electrica/cu potential de conectare la acestea.

CAPITOLUL II

Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa inchirierii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Giurgiu, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- ✓ chiriei aferent terenului inchiriat, ca preț al concesiunii;
- ✓ venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III

Nivelul minim al chiriei

Valoarea imobilului rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare executarii, in maxim 25 de ani.

Potrivit art. 306 alin. (1) C. Adm., contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului. Cât privește redevența, modul de calcul și de plată se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale și se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz [art. 307 alin. (1) și (4) C. Adm. Așadar, concesiunea este un contract cu titlu oneros.

Articolul 307 alin. (5) C. Adm. prevede că, la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrative concedente vor avea în vedere următoarele criterii:

- ✓ proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- ✓ valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- ✓ corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Estimarea chiriei minime

Avand in vedere valorile obtinute in raportul de evaluare si utilizarea terenului (mixta) pentru estimarea chiriei a fost utilizata valoarea obtinuta prin metoda abordarea prin piata si prin metoda abordarea prin venit.

Abordarea prin piata are la baza metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Abordarea prin venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri; potențialii cumpărători sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea venitului constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacității unei proprietăți imobiliare de a genera venituri în viitor, venituri care sunt convertite în valori actualizate.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de



capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului) sau chirii în cazul metodei capitalizării rentei funciare.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

În urma aplicării metodelor descrise în raportul de evaluare din data de 31.01.2024 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda comparației directe: 99.170 lei echivalentul a 19.926 euro**
- **Metoda capitalizării rentei funciare: nu a fost utilizată**

Valoarea obținută prin comparații directe reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazându-se pe oferte actuale direct din piață și este cea mai relevantă metodă pentru tipul de proprietate evaluată.

În calculul chiriei/chiriei a fost luat în considerare faptul că, aceasta a fost evaluată prin metoda comparației directe 99.170 lei.

Chiria anuală = 3967 lei

Valoarea redevenței minime anuale este de 3967 lei respectiv 797 euro

Valoarea redevenței se va stabili prin Hotărâre a Consiliului Local și va fi plătită anual, trimestrial sau lunar pe toată perioada contractului de concesiune.

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesiunea bunurilor ce aparțin domeniului privat, contractul de chirie se va atribui prin atribuire directă pe baza documentelor de atribuire.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, B1 Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe langa acestea, se vor adauga:

- Modelul de contract;
- Schita de amplasare in zona a parcelei supuse concesiunii.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului propriu.

CAPITOLUL V

Durata estimată a contractului de inchiriere

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani. Subconcesionarea este interzisa.

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de inchiriere și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor de atribuire directa.

Dupa finalizarea procedurii de atribuire directa, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

Imobilul – teren – nu este incadrat in infrastructura sistemului national de aparare, asadar, nu este necesara obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

Imobilul – obiect al contractului de inchiriere– nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Întocmit,

JustConta Business SRL

Andronic Raluca

Raluca-
Alexandra
Andronic

Semnat digital de
Raluca-Alexandra

Andronic

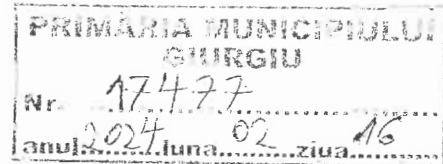
Data: 2024.01.31

10:38:11 +02'00'

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



RAPORT DE EVALUARE

**DETERMINAREA VALORII REDEVENȚEI DIN CONCESIUNE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE TIP TEREN
INTRAVILAN – NR CAD 37793, PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU**

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

- ✓ *Evaluator Vierul Laurentiu Emil*
- ✓ *Economist Andronic Raluca*

31.01.2024

JustConta Business SRL
Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

SINTEZA EVALUĂRII

31.01.2024

Numele clientului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	31.01.2024		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara proprietate privata formata din teren intravilan considerate liber de constructii – nr cad 37793		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Mun. Giurgiu, Gloriei nr 7. Acte de proprietate: Extras CF atasat in Anexe		
Proprietar	Primaria Municipiului Giurgiu, domeniul privat		
Numar carte funciara	Conform Anexe, terenul subiect este intabulat si are CF 37793 emis de OCPI Giurgiu.		
Utilizarea actuala a imobilelor	Teren intravilan considerat liber de constructii		
Cea mai buna utilizare	Domeniu privat, valoare de piata – teren considerat industrial in CMBU		
Ocupanti:	Proprietar: <input type="checkbox"/>	Concesionar: <input checked="" type="checkbox"/>	Libera: <input type="checkbox"/>
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica/industrială a orasului Giurgiu jud. Giurgiu. Zona are caracter industrial, valorile terenurilor au un trend usor ascendent dpdv oferte, desi acestea nu sunt sustinute de valorile tranzactiilor efective. Accesul la proprietate se face pe drum de acces asfaltat.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	<input checked="" type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele	
Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul.		

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Evaluatorul realizeaza raportul de evaluare in scopul determinarii valorii juste. Terenurile sunt detinute in proprietate privata. Terenurile nu sunt utilizate la data realizarii raportului de evaluare – teren industrial.
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unor terenuri intravilane, cu acces la utilitatile orasului GIURGIU – apa, canalizare, energie electrica, drum asfaltat.
Abordari in evaluare:	S-a aplicat abordarea prin piata, metoda comparatiei directe
VALOAREA RECOMANDATA	TEREN 1025 mp/CF 37793 - 99.170 lei Valoarea redeventei din concesiune, calculata/an pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este 3967 lei Valoarea redeventei din concesiune, calculata/luna pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este 331 lei
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9769



**Raluca-
Alexandra
Andronic** Semnat digital de
Raluca-Alexandra
Andronic
Data: 2024.01.31
12:10:51 +02'00'



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709 valabila pentru 2024. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum raspundabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, ELABORATORUL semneaza si parafeaza prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1., care are competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declarăm ca ne asumăm raspundabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU

JUSTCONTA BUSINESS SRL

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, BI Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU

1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

Evaluatorul își asuma răspunderea doar față de client și utilizatorii desemnați, specificați mai sus, în condițiile agreeate prin contractul încheiat între client și evaluator.

1.2.3 Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

Raportul este exclusiv pentru PRIMARIA GIURGIU deoarece documentele care fundamentează valoarea prezentate evaluatorului de către beneficiar nu sunt opozabile terților.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia. În acest caz:

- i. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.
- ii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

În determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanță precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

1.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul Raportului de Evaluare îl reprezintă estimarea valorii de piață a terenului așa cum este definită de Standardele de Evaluare SEV 2022 pentru determinarea redevenței din concesiune.

Evaluarea¹ nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate. Valoarea prezentată nu poate fundamenta o vânzare a terenului subiect, doar redevența pentru concesionarea acestuia.

¹ prin "evaluare" se înțelege atât valoarea estimată (concluzia asupra valorii) cât și raportul de evaluare

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, Gloriei nr 7.

1.4.2 Identificare cadastrala

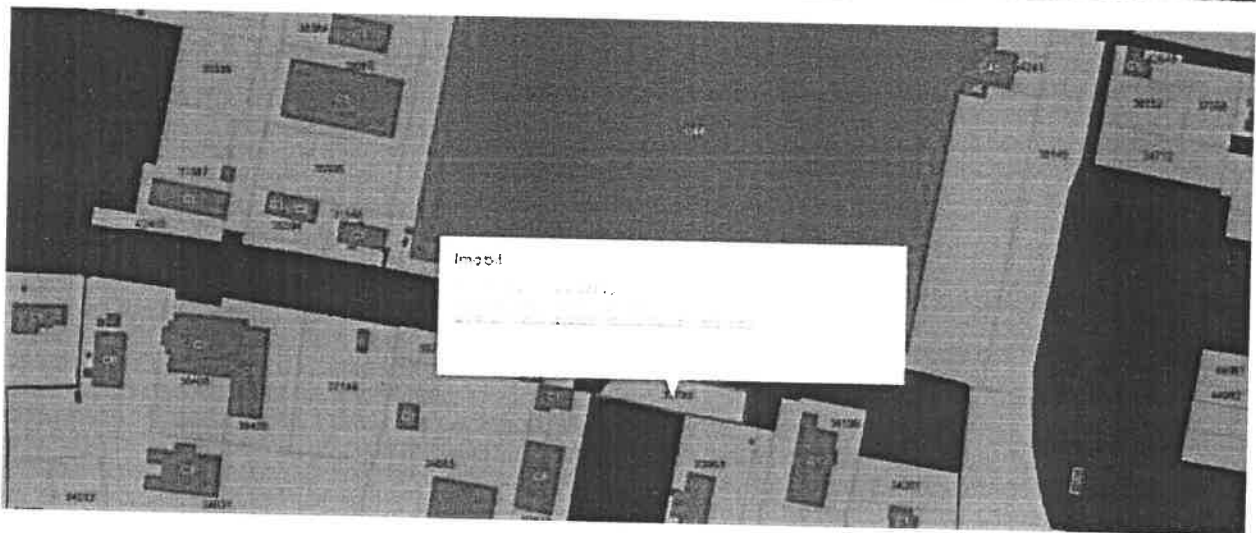
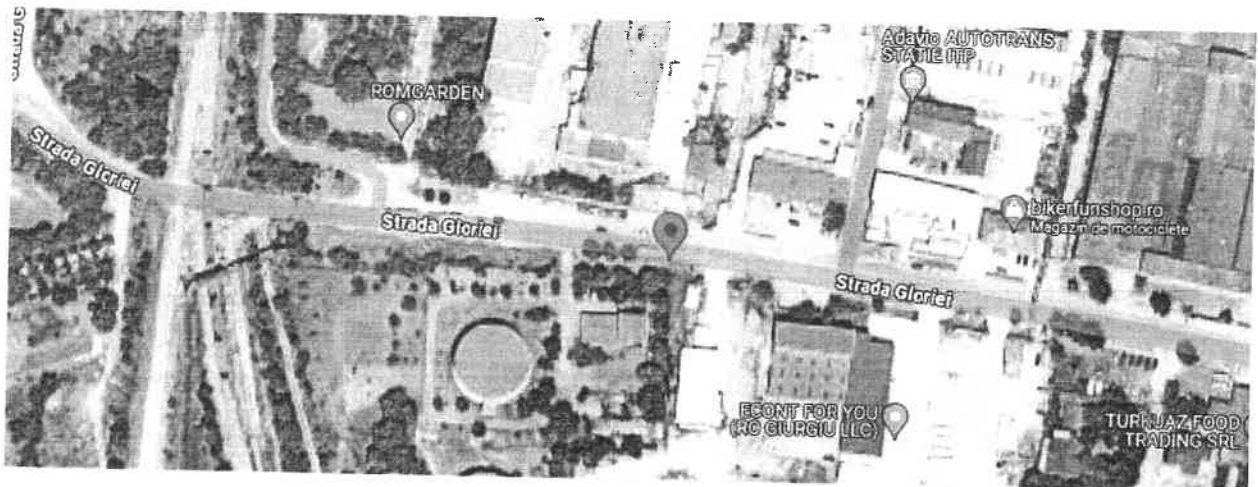
Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 37793.

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 1025 mp, teren detinut in proprietate privata de catre Primaria Giurgiu.



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Accesul pe proprietate se face din str. Gloriei, S = 1025 mp, acces din drum amenajat, cu utilitati – apa, canalizare, energie electrica/cu potential de conectare la acestea.

1.4.3 Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții, așa cum reiese din documentele puse la dispoziție de beneficiar.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mențiuni cu privire la ipotecă și/sau grevări ale dreptului de proprietate.

Identificarea problemelor de natură juridică ale documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competența evaluatorului autorizat și nu-i va atrage răspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață definită în SEV 100 - Cadrul general, după cum urmează:

“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9769 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **31.01.2024**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ REALIZĂRII EVALUARII

²Evaluarea include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Această activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării. Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum și corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate și realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite și consemnate natura și sursa informațiilor relevante pe care se bazează evaluarea, precum și documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia. Astfel, au fost utilizate informații:

- **furnizate de către client:**

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente:

- extras de carte funciara pus la dispoziție de proprietar

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



ii. **din surse publice:**

iii. analiza de piata – site-uri imobiliare si publicatii de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro.

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1 Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

1.9.2 Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze și ipoteze speciale care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea.

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat în ipoteza că toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviziate; orice abatere de la această ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit că evaluarea să se realizeze în ipoteza că amplasamentul îndeplinește toate condițiile legale privind mediul înconjurător, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se constată contrariul; aspectele care se vor identifica în acest caz, vor fi prezentate în cadrul raportului.
- nu au fost luate în considerare modificări legislative sau condiții de piață ulterioare datei evaluării care ar putea influența valoarea estimată; de aceea, valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă doar la data evaluării.

Ipoteze speciale:

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Valoarea de piata a terenului este solicitata de catre beneficiar in scopul actualizarii valorii redeventei din concesiune prin raportare la o perioada de 25 de ani, corespunzator contract de concesiune. Valoarea redeventei din concesiune nu este prevazuta ca metodologie de lucru in Standardele de Evaluare, ca atare determinarea acesteia se realizeaza prin impartirea valorii de piata la durata solicitata si mentionata de catre beneficiar.

3. evaluatorul nu are la dispozitie certificate de urbanism, raportul de evaluare este realizat conform documentelor puse la dispozitie de catre beneficiar, respectiv Extras CF atasat in Anexe.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- i. utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat, in forma prezentata clientului, fara utilizarea partiala sau a unor extrase din Raport; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- ii. prezentul raport este realizat in scopul determinarii valorii de piata si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiare, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatar al raportului.

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV³) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice

³ SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630



concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ. Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 31.01.2024.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Terenul nu a fost inspectat de catre evaluator, beneficiarul raportului de evaluare a pus la dispozitie fotografiile si datele relevante pentru proprietate. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁴, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi diminuata. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, Str. Gloriei nr 7.
- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)**

- Forma: regulata, raport superior intre deschidere si lungime
- Planeitate: teren plan, nepregatit pentru utilizare
- Alte informatii:

⁴ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

- **utilizarea actuala a amplasamentului:** neutilizat
- **utilitati** - apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidential, industrial
- proprietatea este amplasata in zona periferica a municipiului, se preteaza pentru constructii industriale.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Analiza cererii

Cererea efectiva este medie – in stagnare. Exista cerere pentru terenuri similare, zona mediana rezidentiala a municipiului are terenuri libere.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Proprietatile comparabile au amplasare similara, pe raza UAT GIURGIU si suprafata comparabila.

- i. informatii despre proprietati imobiliare comparabile vandute sau inchiriate sau oferite spre vanzare sau inchiriere

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in UAT GIURGIU, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 35 – 80 eur/mp, diferenta de valoare fiind data de utilitati, amplasament, suprafata, specificatii urbanistice.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDgLCgo.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/ff79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-nord/hfif35426212710eeggfg39h86R871di.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/7403d00e67f372f4234f239hi735ff8f.html>

In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificari independente, contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile analizate si prezentate in Anexa 2. Orice informatii suplimentare sau neconcordante identificate in urma verificarilor sunt prezentate in Capitolul 2.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*⁵.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor intravilane cu specific residential si comercial amplasate in zona centrala. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.⁶

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;

⁵ SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

⁶ SEV 100 – Cadrul general, par. 18 si 19



b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;

c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;

d) Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;

e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății. Piața imobiliară specifică În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din teren intravilan cu destinație curți construcții și situat în GIURGIU, zona mediana-centrală a municipiului.

3.1.3. OFERTA

În ceea ce privește oferta de terenuri din zona analizată, prețurile se situează în intervalul de valori de 11 eur/mp - 25 eur/mp, ele variind în funcție de mărime, amplasare, utilități, durata expunerii pe piața.

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

utilitati

nr crt	tip teren	suprafata	valoare/ mp	val negociata	apa	energie	canalizare	gaze nat	amplasare	deschidere/acces
1	intravilan arabil	370000	20.0	18.0	x	x	x	x	Giurgiu perif/Mogosesti	3 laturi/drum asfaltat/platforme betonate
2	intravilan arabil	10000	8.0	7.5					Drumul Stanestilor	utilitati in zona
3	intravilan arabil	3000	5.0	5.0					CET	
4	intravilan arabil	13700	5.0	5.0					Brasovia	deschidere 40 ml
5	intravilan arabil	1150	15.0	14.0					Soseaua Alexandriei	asfalt
6	intravilan arabil	2500	5.0	5.0					Combinatul Chimic	
7	intravilan arabil	7500	11.0	10.0		x			Soseaua Balanoalei	desch 25 ml
8	intravilan arabil	2400	13.0	12.0					Kaufland	desch 26 ml/median/acces pe ale e de 3 ml
9	intravilan arabil	2640	12.1	11.5	x	x	x	x		intravilan median
10	intravilan curti constructii	11463	7.0	6.0						DJ Oinacu/platforme, utilitati in apropiere
11	intravilan arabil	1250	5.0	5.0					Drumul Fermei	10 ml la drum asfaltat
12	intravilan arabil	920	12.0	12.0					Euromobila	posibilitate de racordare la utilitati
13	intravilan arabil	5000	8.0	8.0					Soseaua spre Oinac	dublu acces pe teren/utilitati alaturi
14	intravilan curti constructii	80000	25.0	22.0	x	x			Fabrica de Zahar	desch 300 ml la drum betonat/platforme
15	intravilan arabil	1500	5.3	5.0	x				Soseaua Alexandriei	utilitati in zona
16	intravilan curti constructii	4062	4.0	4.0						deschidere 23 ml, in zona Drumul de Centura (s-a vandut in martie 2023 cu 14000 eur, respectiv 3,44 eur/mp)
17	intravilan arabil	9800	8.9	8.5					Strada Alunisului	
18	intravilan arabil	4400	15.0	14.0					Fabrica Lacta si Gara	deschidere 30 ml
19	intravilan arabil	3500	7.0	6.0					Soseaua Alexandriei	deschidere 44 ml
20	intravilan curti constructii	150000	10.0	10.0	x	x			ISICIP Giurgiu	deschidere 25 ml
21	intravilan arabil	50000	5.0	5.0	x	x			Oinacu	deschidere 220 ml
22	intravilan curti constructii	9158	22.0	18.0	x	x			Oinacu	deschidere pe drum de servitute
23	intravilan arabil	44777	4.0	4.0					str Gloriei	deschidere pe drum de servitute/2000 mp
24	intravilan arabil	11800	1.9	1.9					Cetatea	teren similar, fara utilitati amplasat la 7 km
25	intravilan arabil	6500	3.2	3.2					Giurgiu T22/4 P6	amplasare similara, fara deschidere la DN
26	intravilan arabil	1000	10.0	10.0	x	x			Giurgiu periferic	amplasare similara, fara deschidere la DN
27	intravilan arabil	1500	2.7	2.7					Giurgiu periferic/rezidential	amplasare similara, fara deschidere la DN
28	intravilan curti constructii	8860	15.0	14.0	x	x	x	x	Giurgiu periferic	amplasare similara, fara deschidere la DN
29	intravilan curti constructii	1500	11.0	9.5	x	x			in spatele garii	amplasare similara, fara deschidere la DN
30	intravilan curti constructii	27000	20.0	16.0					zona Kaufland	amplasare similara, fara deschidere la DN
31	intravilan curti constructii	13836	12.0	11.5					periferic	amplasare similara, fara deschidere la DN

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.⁷

3.1.5. CONCLUZII

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a terenurilor intravilane curti constructii din GIURGIU, balanta inclina in favoarea cererii.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV-2022 ca fiind:

“Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par. 14



Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber

⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit. Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

⇒ permisibila legal

⇒ posibila fizic

⇒ fezabila financiar

⇒ maxim productiva

Conform ipotezei de lucru si scopului evaluarii CMBU teren este teren construit.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Evaluatorul a identificat pe piata proprietati similare ofertate la vanzare, ca atare a utilizat comparatia directa.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata extractia, iar prezentarea acesteia si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.1. COMPARATIA DIRECTA

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Aceasta metoda a fost utilizata pentru determinarea valorii terenului. Piata indica oferte si/sau tranzactii cu terenuri. Suprafata terenului permite dezvoltarea, au fost identificate proprietati similare ofertate si tranzactionate, ca atare datele de piata permit utilizarea acestei metode.

Din analiza proprietatilor identificate ca fiind apropiate ca specific, suprafata, utilizare, lipsa utilitatilor etc evaluatorul a selectat trei proprietati apropiate care au dus la formarea opiniei cu privire la valoarea de piata respectiv valoarea minima de tranzactionare pentru determinarea redeventei din concesiune.

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net. **Aceasta metoda nu a fost utilizata pentru determinarea valorii de piata a terenului.**

4.3. METODA ALOCARII

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari. Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere. **Aceasta metoda nu a fost utilizata.**

4.4. METODA REZIDUALA

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Metodologia de calcul este urmatoarea:

1. Din piata a fost extrasa o valoare de inchiriere
2. Valoarea de inchiriere a fost raportata la valoarea potential de vanzare (similara valorii determinate prin abordarea prin piata), rezultand rata de capitalizare aferenta rentei funciare.
3. valoarea obtenabila intr-un an din inchiriere a fost ajustata cu rata de neocupare si impozitul pe proprietate si raportata la rata de capitalizare, rezultand valoarea de piata prin metoda capitalizarii rentei funciare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Valoare determinata prin abordarea prin piata, metoda comparatiei directe

TEREN 1025 mp/CF 37793 - 99.170 lei

Valoarea redeventei din concesiune, calculata/an pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este 3967 lei

Valoarea redeventei din concesiune, calculata/luna pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este 331 lei

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul determinarii valorii de tranzactionare, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Astfel, pentru aplicarea **abordarii prin piata** s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata. **Abordarea prin venit** si **abordarea prin cost** nu au fost utilizate.

Pentru a selecta valoarea de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea **abordarii prin piata** s-au bazat pe date suficiente si relevante iar nivelul mediu de activitate al pietei specifice (NAP) a indicat un grad de incredere mediu al rezultatului.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca **abordarea prin piata** este cea mai **relevanta si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – determinarea valorii de piata a terenului pentru concesiune pentru o perioada de 25 de ani.

TEREN 1025 mp/CF37793 - 99.170 lei

Valoarea redeventei din concesiune, calculata/an pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este 3967 lei

Valoarea redeventei din concesiune, calculata/luna pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este 331 lei

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU

JUSTCONTA BUSINESS SRL

ANDRONIC RALUCA



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



5.3. MENTIUNI TRANZITORII

- 5.3.1. Concluzia asupra valorii, estimata in cadrul raportului de evaluare, este independenta de orice presiune din partea clientului sau a unei terte parti.
- 5.3.2. Daca in prezentul raport se regasesc mentiuni cu privire la derogari de la Standardele de evaluare, impuse in scris de catre client si ele au fost aplicate de catre evaluator, prejudiciile cauzate prin impunerea acestor derogari de catre client, vor atrage raspunderea acesteia.
- 5.3.3. Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.
- 5.3.4. Costul este suma de bani necesara pentru a achizitiona sau produce activul. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumparator.
- 5.3.5. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:
- fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb;
 - fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

ANEXE

- Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii**
- Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile**
- Anexa Nr. 3 - Fotografii**
- Anexa Nr. 4 - Acte**

1. Estimarea valorii proprietatii prin abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		16,200	17,000	25,000
Suprafata- m ²	1,025.00	900.00	1,500.00	1,700.00
Pret oferta €/m ²		18	11	15
Ajustare pentru negociere		-10%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		-2	-1	-1
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 1-2 euro/mp. Comp 1 este ofertata pt plata in rate pe termen de 1 an		
Pret ajustat		16	11	13
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		16.2	10.8	13.2
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		16	11	13
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		16	11	13
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	Dec-23	Dec-23	Dec-23	Dec-23
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		16	11	13
Localizare	Gloriei 7	Alexandriei 154	Giurgiu nord	Intrarea Navodului
Ajustare		0%	21%	0%
Valoarea ajustare		0	2	0
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari, amplasarea comparabilei 2 este inferioara - utilizare similara, zona aferenta prezinta o variatie de cca 21% pentru localizare - analiza pe perechi de date, comp 1 si 2.		
Acces/ Vizibilitate	Bun/bun	Bun/inferior	inferior/inferior	inferior/inferior
Ajustare		10%	25%	25%
Valoarea ajustare		2	3	3
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari, corespunzator datelor de piata. Subiectul are acces din strada cu doua benzi, vizibilitate directa, comp 1 si 3 sunt amplasate pe strazi adiacente, comp 2 are acces din strada principala la cca 150 ml. Analiza de piata indica o ajustare de cca 5% pentru vizibilitate inferioara, 25% pentru acces si vizibilitate inferioara		

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

Utilizare	logistic/ind/rezid	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		10.00%	10.00%	10.00%
Valoarea ajustare		2	1	1
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari corespunzator analizei de piata/interviu direct. Agentii imobiliari promoveaza proprietatile imobiliare care permit dezvoltare variata ca fiind o investitie mai eficienta decat cele cu specific predefinit. Diferenta se cuantifica in narja de negociere inferioara coroborat cu orizontul de termen pentru vanzare, cca 10%			
Incadrare/ Indicatori urbanistici	P+2E	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Deschidere	62	17	18	25
procentul laturilor	3.75	0.32	0.22	0.37
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost realizate ajustari pentru deschidere, subiectul raportului de evaluare permite dezvoltarea corespunzator CU			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	1,025	900	1,500	1,700
Ajustare		0%	5%	0%
Valoarea ajustare		0	1	0
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari comparabilelor cu suprafata superioara, acestea suporta o marja de negociere superioara cu cca 5% pentru nisa de piata aferenta valorii de vanzare superioara			
Alte ajustari	liber	amplasament	amplasament	amplasament
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Ajustare neta		da	da	da
		3	7	5
ajustare bruta		20%	61%	35%
		3.74	6.57	4.63
		20.00%	61.00%	35.00%
Pret ajustat		19	17	18
Valoare adoptata	Euro	Lei		
	19	97		
Valoare teren	19,926	99,170		
rotunjit la	19,900	99,040		
Curs Euro	4.9769	0	19	17
			-10.83%	18

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (175 E/mp la 19 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari). Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 1 indicat ca valoarea acesteia este 195 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 19.926 euro.

valoare redeventa din concesiune

	valoare de plata	valoare/an	valoare/luna
RON	99,170	RON 3,967	RON 331

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Comparabile

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDgLCgo.html>



PRIVAT

076 571 2109

Trimite mesaj

076 571 2109

LOCALITATE

CAROL DAVID

PREȚUL DE CĂȘTIGĂRII

Alăuta mai multe

Teren de vanzare

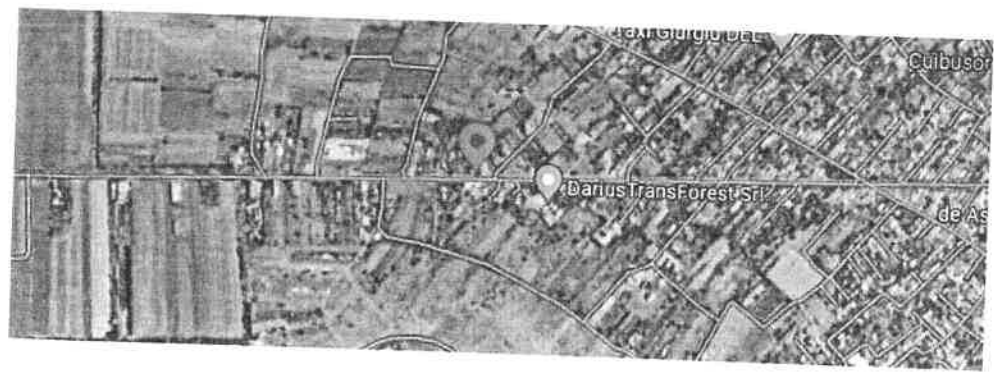
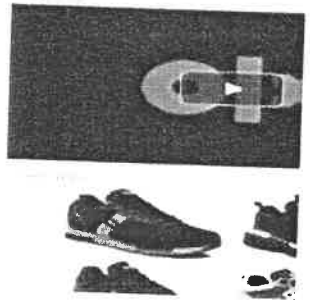
18 €

PREZENTARE REALIZARE

(P) Obține credit cu rate fixe

DESCRIERE

Teren de vanzare în zona...



JustConta Business SRL
 Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
 CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/7403d00e67f372f4234f239hi735ff8f.html>

Teren de vânzare

1 700 EUR negociabil

▼ [Publicitate](#) ▼ [Ajutor](#)

Specificatii

Suprafata terenului	1700 mp	Front stradal	200
Numar fronturi	1	Latime drum acces	2 m
Destinatie	De vacanta	Amenajare strazi	Pietoni
Utilitati generale	Apa	Alte caracteristici	Oportunitate de investitie

Descriere

Se vandare teren intravilan, in strazii înguste, zona Cișinăria Nord, in apropiere de 3000 mp. Terenul este situat in cartierul Cișinăria Nord, care este foarte nou. Terenul este delimitat, este racordat la rețeaua de apă potabilă a orașului și este în posesia utilitatilor electrice și poate fi utilizat în scopul construcției unei case sau a unei investiții imobiliare. Este o oportunitate de investiție în zona de dezvoltare a orașului Cișinăria Nord.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

0724686202

Anunt postat gresit, 17.000 eur valoare ofertata, negociata la 9,5 eur/mp teren median, utilitati, zona garii

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/hh4g32778957728f1hgg31049345913e.html>

Teren intravilan

30 EUR

0731000100



Mina Lupu

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului 10000.0 m²

Descriere

Vand teren intravilan 10000m cu deschidere 27m in irasul Giurgiu vis a vis de Dunareana Pe strada exista curent electric apa curenta si gaze Pretul este 30 euro pe metru.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

S-a vandut cu 20 eur un lot de 700 mp

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-teren-ranch/7ehe7ffighe77d851hhd3443819j419j.html>

Super teren - ranch

88 900 EUR negociabil

[View details](#) [View photos](#)

Specificatii

Suprafata terenului

10000 m²

Front stradal

20

Descriere

Peșteră întravilan, teren intravilan în cartier nou cu suprafață de 10000m², situat între Gara de Nord și fabrica de carton, ideal pentru ranch sau pensiune. Adresa este în cartierul intravilan din zona Gara de Nord.

Regim constructiv

Vezi detaliile pe [www.publi24.ro](#)

0724699297

Super teren - parcelabil

87 000 EUR

[View details](#) [View photos](#)

Ileana

Buna seara! Desigur ca are certificat de urbanism. Pretul este cel afisat si usor negociabil

11/09/2018
17:49

Ileana

Este un teren intravilan pe care se poate construi in vecinatatea lui sunt vile. Pretul : 87 000 €

11/09/2018
17:50

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Ajustari

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-bolintin-deal/7808667e7d6f6150.html>

Vanzare teren intravilan Bolintin Deal

193 000 EUR

0756031080



Specificat:

Existenta terenului

Descriere

Proprietar propun spre vanzare teren intravilan in suprafata totala de 5 511 mp situat in Comuna Bolintin Deal sat Beceni terenul are dubla deschidere 25 m. Toate utilitatile la limita de proprietate suprafata totala 5510 Front stradal 2

Vezi detalii pe www.publi24.ro

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Vanzare teren intravilan Bolintin Deal

↓ 193 000 EUR

~~225 000 EUR~~

proprietar: propun spre vanzare teren intravilan in suprafata totala de 5 511 m

Giurgiu Giurgiu

3 camere

5 510 m²

Valabil august 2023

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-soseaua-alexandriei-giurgiu-4400mp/2680i205211025i66di18d03i8e25i06i.html>

Teren intravilan Soseaua Alexandriei - Giurgiu 4400mp

15 EUR

0761332645

Specificatii

Suprafata tehnica	4400 mp	Suprafata totala	55
-------------------	---------	------------------	----

Descriere

Tipul terenului

Suprafata terenului

Tipul terenului

Terenul este situat in zona de dezvoltare imobiliara din cadrul comunei Bolintin Deal.

Terenul este situat in zona de dezvoltare imobiliara din cadrul comunei Bolintin Deal.

Este un teren intravilan situat in zona de dezvoltare imobiliara din cadrul comunei Bolintin Deal.

Tipul terenului

Suprafata terenului

0761332645

0761332645

Contactează vânzătorul

0761332645

0761332645

0761332645

0761332645

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

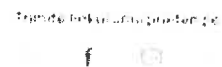
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/nord/teren-constructii-de-vanzare-X9PQ03026?lista=6015275&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2215438>



Giurgiu Kaufland cartier Tinerețului

600.000 €



JustConta Business SRL

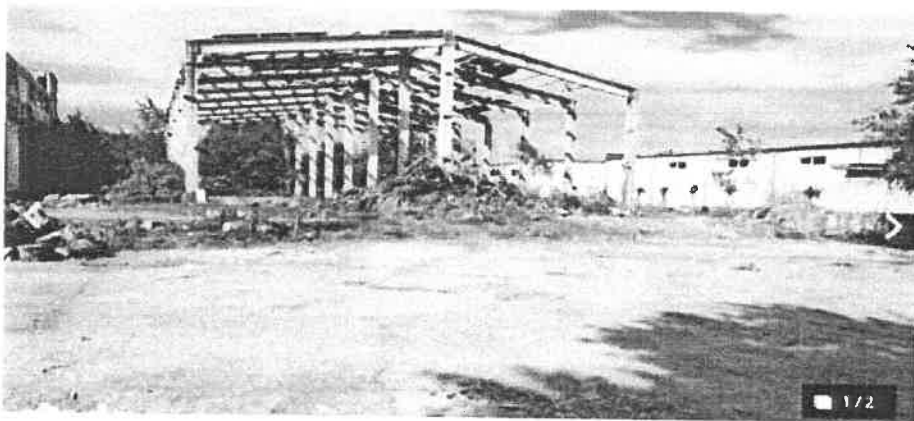
Sediul social: Bdul Tinerețului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Specificații

JustConta Business SRL
Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-de-vanzare-strada-gloriei-IDv3cu>



Real Estate Niroff Agentie In
 242 10
 0799 55 1 45 1

Teren industrial

Teren industrial in zona Gloriei

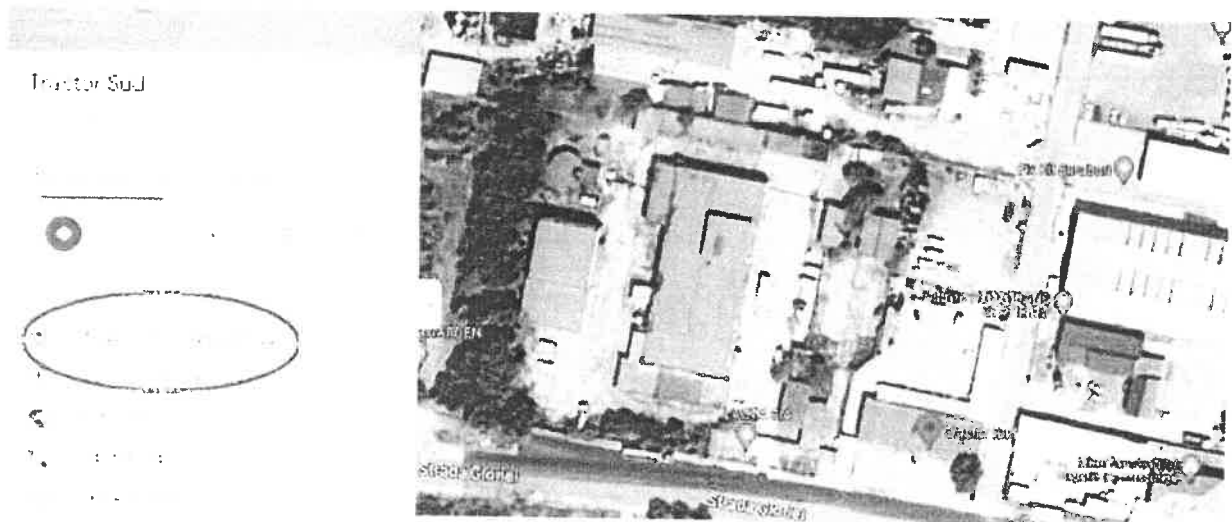
1800 mp teren

Preț vânzare 25€ /mp parcela de la 1000mp
 Preț chirie 3€ /mp

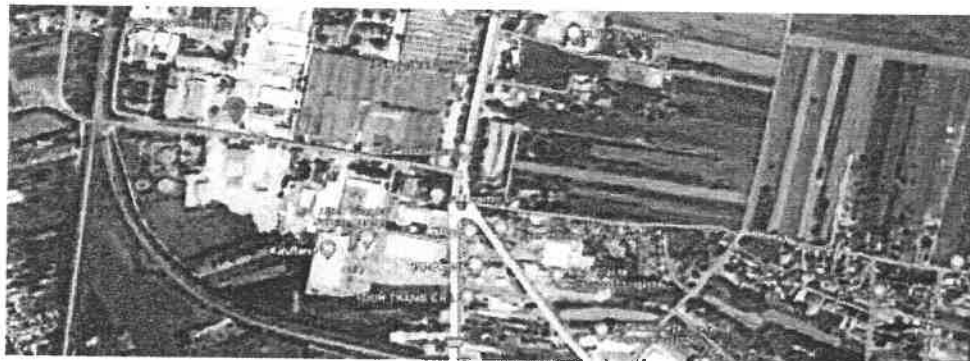
De Vanzare/inchiriat teren industrial
 Teren cu destinație industrială
 Strada Gloriei nr 3 Giurgiu

Accesul se face din strada Gloriei
 Terenul are suprafața plană
 Construcțiile și structurile de construcții necesită renovare
 Prețul vânzare 25€ /mp parcela de la 1000mp
 Prețul chirie 3€ /mp

Toate utilitățile, platforme betonate 2000 mp, acces din drum asfaltat industrial, 18-20 eur/mp teren



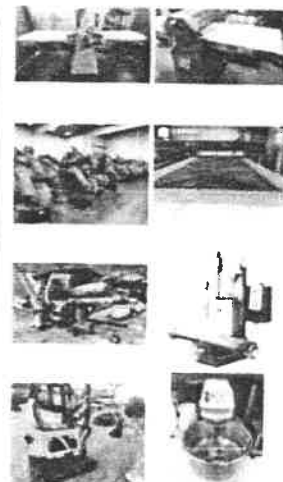
JustConta Business SRL
 Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
 CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/sud-est/teren-constructii-de-vanzare-XAP003004>

Giurgiu, teren intravilan in apropiere de Fabrica de zana, comision zero

199.000 € TVA



Descriere



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Suprafata teren	28063 mp
Tu teren	constructii
Clasificarea teren	intravilan
Front strada	570 m
Etajanta	1

https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/giurgiu/giurgiu/?gclid=Cj0KCCQjwldKmBhCCARIsAP-Orfy00m2FEC_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAaAtPwEALw_wcB

Vand teren in giurgiu

45 EUR

Vand teren intravilan in giurgiu - drum de contact cu drumul si terenul giurgiu suprafata

Grupul Giurgiu

Grupul

Vand teren in giurgiu

45 EUR negociabil

Descriere

Vand teren intravilan in Giurgiu - Drum de contact cu drumul si terenul giurgiu suprafata

Suprafata: 28063 mp - teren intravilan - drum de contact cu drumul si terenul giurgiu suprafata

Drum de contact cu drumul si terenul giurgiu suprafata

Drum de contact cu drumul si terenul giurgiu suprafata

Drum de contact cu drumul si terenul giurgiu suprafata

JustConta Business SRL
 Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
 CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-partial-sau-total-8860-mp-stradal-31-m-deschidere-IDhqIFA.html>



PREȚAT (3)



Trasatura mesaj

01 - 072 156 2928

FOR AUTARE

(e) OLX.RO



LESPRENU

CREȘTEREA CANTITĂȚII DE

PRODUSĂ DE LA 1000 DE EURO LA 20000

ALTE MĂSURI

Teren intravilan, partial sau total, 8860 mp, stradal, 31 m deschidere

132 900 €

Vand teren intravilan, partial sau total, 8860 mp, stradal, deschidere 31 m in Giurgiu, soseaua Sibioziei.

Exista utilitati: apa - curent.

Pe teren exista urmatoarele constructii:

- Cladire ateliere mecanic 94 mp
- Cabina bascula 22 mp
- Bascula 19 mp
- Cabina portarului 13 mp
- Bascula de 30 t in suprafata de 30 pm
- Cabina bascula 19 mp
- Cladire birouri in suprafata de 39 mp
- Magazie combustibil 173 mp
- Constructie wc 7 mp

Terenul se vinde partial sau total cu posibilitati de extindere, in Zona Extra line CFR

Terenul este potrivit pentru un atelier mecanic, dar si pentru alte tipuri de afaceri

Preț: 15€/mp negociabil

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, BIZI, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://homezz.ro/teren-intravilan-giurgiu-1700mp-2623409.html>

Teren intravilan Giurgiu 1700mp

25.000 EUR



Marete vezi

1700 mp

Construit

Detalii

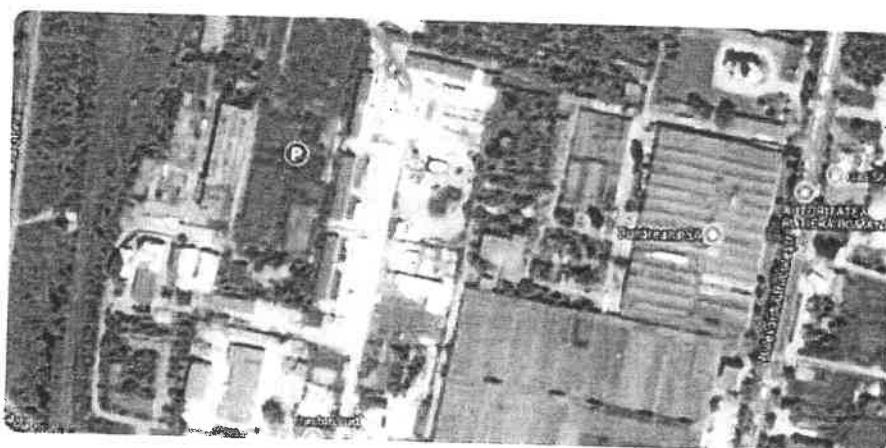
Comenzile sunt procesate automat și pot să apară erori de calcul sau de afișare. Pentru informații suplimentare, vă rugăm să contactați serviciul clienți la numărul de telefon 0758318256 sau pe adresa de e-mail office@justconta.ro.



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/nord/teren-constructii-de-vanzare-XAP003001>

Teren cu destinație industrială, Strada Gioriei - Giurgiu

270.000 € - TVA



Trimite e-facturi
pe loc

Descriere

Accesibil pe DJ 01 - Strada Gioriei. Teren propriu, proprietate
cu construcție și utilități de construcții, utilități și stare avansată de dezvoltare și zonă dezvoltabilă

Specificații

Suprafață teren	20861 mp
Tip teren	construcții
Tip construcție	intervenții
Suprafață construită	5.288 mp

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

<https://vora.ro/anunt/teren-de-vanzare-intravilan-2000mp-strgloriei-giurgiu>

Teren de vanzare, intravilan, 2000mp, str. Gloriei
Giurgiu

12.000 EUR

<https://www.executari.com/licitatie-139632-giurgiu-kaufland-teren-20-800-mp-strada-gloriei-giurgiu.html>

GIURGIU KAUFAND - TEREN 20,800 MP- STRADA GLORIEI

Locatie: Strada Gloriei - Giurgiu, Judetul Giurgiu

Pret initial: ~~350.000 EUR~~ + tva

↓ -23%

Pret vanzare directa: **270.000 EUR** + tva, negociabil

Proprietatea este situata in zona industrial Nord a orasului Giurgiu, in apropierea zonei comerciale a orasului (Kaufland Family Center). Proprietatea este compusa dintr-un lot de teren intravilan-curti constructii in suprafata totala de 20.800 mp si constructii cu o suprafata totala construita de 8.500 mp si o suprafata totala utila de 7.700 mp. Constructiile se afla la nivelul de structura si necesita investitii in vederea punerii in functiune. Utilitatile se afla la limita de proprietate.

Categoria: Spatii de productie/Fabrici in Giurgiu

Cod anunt: IVE_39263

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/giurgiu-ocazie/f5g4ddh9999g7iiee91905i20f59jcf.html>

Giurgiu, ocazie!

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe harta

10 EUR negociabil

Descriere

GIURGIU - Proprietar vand 3 terenuri cu suprafete de 4000, 4000 si 2000 m2 alaturate, situate in intravilan pe Drumul Stanestilor. Acte complete. Relatiati la tel.

0727547837

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, BI Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-zona-vama-giurgiu-IDhUIHi.html>

Teren intravilan

vand teren zona vama Giurgiu

16 €

PROMOVEAZA

REACTUALIZEAZA

Pe ocazia foraj

Suprafata totala 3.800 mp

Extensibil intravilan intravilan

(P) Colomnade: -20% la asigurarea de calatorie

DESCRIERE

Vand teren in suprafata de 3800 metri patati in travilanul orasului Giurgiu, str. 1 Decembrie nr 100-100- deschidere 20 metri. Utilizabil la locanta. Te rugam sa ai in vedere ca adreasa e a vama Giurgiu. Tel: 0764193318

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/98fi16fgi9h37ff9eg1gei63i425g6f5.html>

Teren intravilan

Giurgiu, Giurgiu 9 Veci pe hanã

Descriere

Vand teren intravilan cu suprafata de 3000mp si o deschidere de 28m. Pt mai multe detalii contactati-ma?

0764193318



PRIVAT

loreta brotea

Trimite mesaj

+40 730 697390

Te rugam sa ai in vedere ca adreasa e a vama Giurgiu

LOCALITATE

Giurgiu, Giurgiu

24 EUR negociabil

JustConta Business SRL
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-nord/hfif35426212710eeggfg39h86g871di.html>

Teren intravilan Giurgiu Nord

Giurgiu, Giurgiu · pe harta

16 000 EUR negociabil



Descriere

Vând teren intravilan 1600 mp, Giurgiu Nord, str. Ambroziei nr. 17

Dotat cu apă curentă de la rețeaua orașului, cu adometru montat în șanț, pompă americană, 10cm adâncime, posibilitate facilă de racordare la rețeaua de energie electrică; pe proprietate lângă gardul de la drum trase rețeaua electrică, este și un stâlp pe proprietate.

Deschidere la drumul de acces: 40m

0732003662

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html>



Vanzare teren intravilan Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu · Mezi pe hartă

32 000 EUR negociabil

Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul orasului - Marin Anastasovici, - la cca de 200 m de Dunare un teren intravilan de 1686 mp cu posibilitati de extindere si cu deschidere pe doua laturi ale terenului de forma dreptunghiulara, pentru acces la drumul public betonat. Locatia este ingradita cu gard din placi azbociment-prefabricate si dispune de o linie subterana proprietate privata de curent electric (de cca 800 ml de la stadion pana la Dunare) linie activa cu curent electric 220 Kwh si 380 Kwh pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor (intocmite pentru pierderie din pamant)

Pe acest teren se mai afla urme de pereti, care au fost pastrati pentru eventuala reconstructie a spatilor initiale.

Este o locatie care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru caii de rasa, statie de reparat si de incarcare cu curent electric a autoturismelor, popicarie si oricare alte activitati.

Vanzarea se face direct de catre proprietar. Actiul este liber de orice sarcini si are toate actele legale necesare vanzarii imediate. Locatia are cartea funciara, in care apar si peretii initiali, pentru care se poate solicita modernizarea cladiri fara a mai fi nevoie de cheltuieli suplimentare pentru obtinerea actelor necesare pentru o constructie noua.

Pretul este 19 euro/mp teren, - negociabil

in cazul in care se considera necesitatea mai multor amanunte acestea vi se vor da la telefon

0740223803

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/g324i0i78i4775g02d97ehf939h60i86.html>



Vanzare teren intravilan

Giurgiu, Giurgiu · Mezi pe harta

37 500 EUR negociabil

Descriere

Vand teren intravilan amplasat in Sos Alexandriei, C/ 71, in suprafata de 2500 mp cu deschidere directa 16 m in Sos Alexandriei, acces la toate utilitatile (apa, gaze, canalizare, curent electric). Pret 15 euro/mp

0727231059

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Pe latura NE a terenului este situată linia de scriere a suprafeței terenului în discuție și este înscrisă în planul de înregistrare a terenului în carte funciară. Pe latura SW a terenului este situată linia de scriere a suprafeței terenului în discuție și este înscrisă în planul de înregistrare a terenului în carte funciară.

Asupra terenului este înscrisă în planul de înregistrare a terenului în carte funciară suprafața terenului în discuție și este înscrisă în planul de înregistrare a terenului în carte funciară.

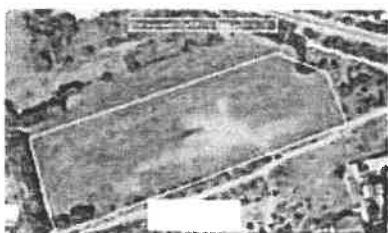
Pe latura SE a terenului este situată linia de scriere a suprafeței terenului în discuție și este înscrisă în planul de înregistrare a terenului în carte funciară. Pe latura SW a terenului este situată linia de scriere a suprafeței terenului în discuție și este înscrisă în planul de înregistrare a terenului în carte funciară.

IMAGI AERIANE



Pe latura NE a terenului este situată linia de scriere a suprafeței terenului în discuție și este înscrisă în planul de înregistrare a terenului în carte funciară.

Pe latura SW a terenului este situată linia de scriere a suprafeței terenului în discuție și este înscrisă în planul de înregistrare a terenului în carte funciară.



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

utilitati

nr crt	tip teren	suprafata	valoare/ mp	val negociata	apa	energie	canalizare	gaze nat	amplasare	deschidere/acces
1	intravilan arabil	370000	20.0	18.0	x	x	x	x	Giurgiu perif/Mogosesti	3 laturi/drum asfaltat/platforme betonate
2	intravilan arabil	10000	8.0	7.5					Drumul Stanestilor	utilitati in zona
3	intravilan arabil	3000	5.0	5.0					CET	
4	intravilan arabil	13700	5.0	5.0					Brasovia	deschidere 40 ml
5	intravilan arabil	1150	15.0	14.0					Soseaua Alexandriei	asfalt
6	intravilan arabil	2500	5.0	5.0					Combinatul Chimic	
7	intravilan arabil	7500	11.0	10.0		x			Soseaua Balanoaiei	desch 25 ml
8	intravilan arabil	2400	13.0	12.0					Kaufland	desch 26 ml/median/acces pe alee de 3 ml
9	intravilan arabil	2640	12.1	11.5	x	x	x	x		intravilan median
10	intravilan curti constructii	11463	7.0	6.0						DJ Oinacu/platforme, utilitati in apropiere
11	intravilan arabil	1250	5.0	5.0					Drumul Fermei	10 ml la drum asfaltat
12	intravilan arabil	920	12.0	12.0					Euromobila	posibilitate de racordare la utilitati
13	intravilan arabil	5000	8.0	8.0					Soseaua spre Oinac	dublu acces pe teren/utilitati alaturi
14	intravilan curti constructii	80000	25.0	22.0	x	x			Fabrica de Zahar	desch 300 ml la drum betonat/platforme
15	intravilan arabil	1500	5.3	5.0	x				Soseaua Alexandriei	utilitati in zona
16	intravilan curti constructii	4062	4.0	4.0					Strada Alunusului	deschidere 23 ml, in zona Drumul de Centura (s-a vandut in martie 2023 cu 14000 eur, respectiv 3,44 eur/mp)
17	intravilan arabil	9800	8.9	8.5					Fabrica Lacta si Gara	deschidere 30 ml
18	intravilan arabil	4400	15.0	14.0					Soseaua Alexandriei	deschidere 44 ml
19	intravilan arabil	3500	7.0	6.0					ISCIPI Giurgiu	deschidere 25 ml
20	intravilan curti constructii	150000	10.0	10.0	x	x			Oinacu	deschidere 220 ml
21	intravilan arabil	50000	5.0	5.0	x	x			Oinacu	deschidere pe drum de servitute
22	intravilan curti constructii	9158	22.0	18.0	x	x			str Gloriei	deschidere pe drum de servitute/2000 mp platforme industriale
23	intravilan arabil	44777	4.0	4.0					Cetatea	teren similar, fara utilitati amplasat la 7 km
24	intravilan arabil	11800	1.9	1.9					Giurgiu T22/4 P6	amplasare similara, fara deschidere la DN
25	intravilan arabil	6500	3.2	3.2					Giurgiu periferic	amplasare similara, fara deschidere la DN
26	intravilan arabil	1000	10.0	10.0	x	x			Giurgiu periferic/rezidential	amplasare similara, fara deschidere la DN
27	intravilan arabil	1500	2.7	2.7					Giurgiu periferic	amplasare similara, fara deschidere la DN
28	intravilan curti constructii	8860	15.0	14.0	x	x	x	x	Giurgiu periferic	amplasare similara, fara deschidere la DN
29	intravilan curti constructii	1500	11.0	9.5	x	x			in spatele garii	amplasare similara, fara deschidere la DN
30	intravilan curti constructii	27000	20.0	16.0					zona Kaufland	amplasare similara, fara deschidere la DN
31	intravilan curti constructii	13836	12.0	11.5					periferic	amplasare similara, fara deschidere la DN

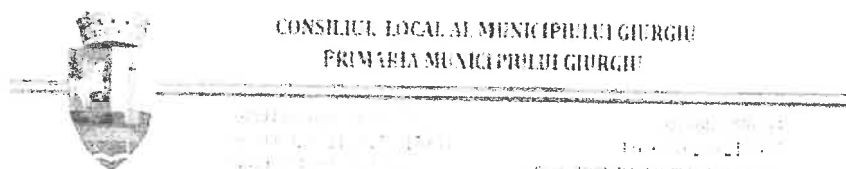
JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Documente puse la dispozitie de catre beneficiar



Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.9746/29.01.2024

Către,

S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.
Bld. Tineretului, Nr.3, Bl.Z1, Et.5, Ap.34
Sector 4, Bucuresti

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.53.779/13.06.2023, precum și Actul Adicional nr.116798/18.12.2023, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redeventei, pentru concesiunarea terenului care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Gloriei, adiacent nr.7, în suprafață de 1025 mp., pe o perioadă de 25 ani.

Arexăm alăturat Certificatul de Funcționare nr.24-17/01-2024 și Cartea Funciară nr.37793.

PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIULUI,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN

ÎNTOCMITĂ,
BURCEA MĂDĂLINA

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



ANAF - Serviciul de Informații Fiscale și Plata Taxelor - București

ANAF

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 27792 - Giurgiu

Tipul de document: 11
Anul: 01
Zona: 2924



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Localitatea: Giurgiu, Strada: GEORGHE ARAPOEȘTI NR. 7

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	27792	1.025	Teren situat în DOMENIUL PRIVAT - parcelă proprietate în comună înaltă de teren, în urma încheierii contractului de vânzare-cumpărare

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
48630 / 19/10/2016 Act Administrativ nr. HOTĂRÂRE NR. 325 din 29/09/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIULUI Act Administrativ nr. 50 din 19/10/2016 emis de DIRECȚIA DE IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE GIURGIU Act Administrativ nr. ANEXA 2 LA HOTĂRÂRE NR. 325 din 29/09/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU Act Administrativ nr. ANEXA 1 LA HOTĂRÂRE NR. 325 din 29/09/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU	A1
B1 - Proprietate creată de PROPRIETĂȚILE REALE, înscrisă prin lege, cota acțiunii 1/1	
1) MUNICIPIUL GIURGIU-DOMENIUL PRIVAT CUI 4852455	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

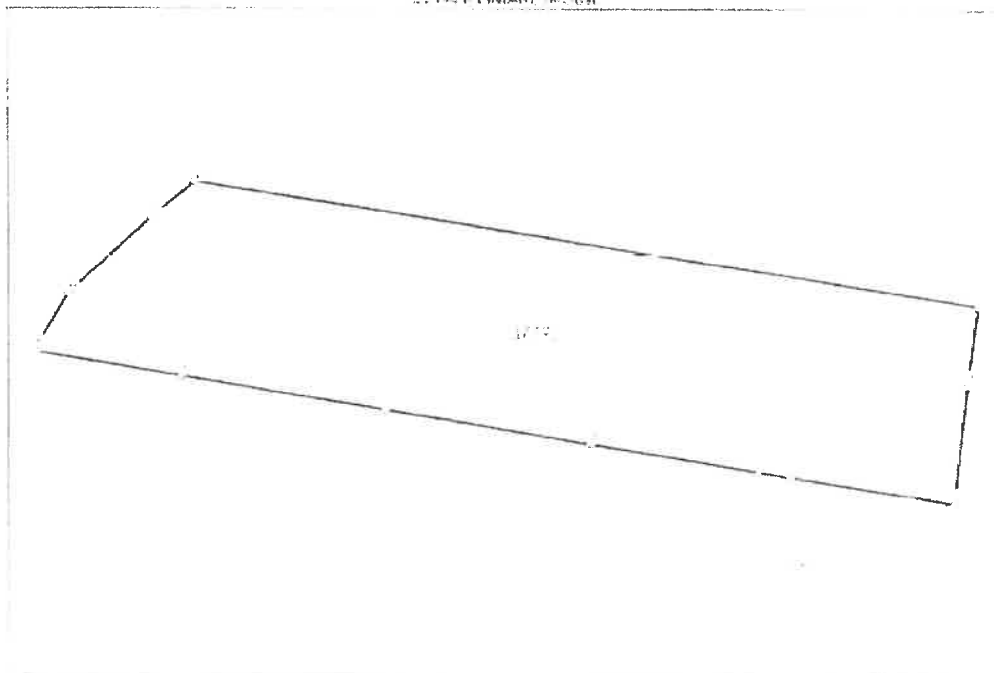
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (m ²)	Observatii / Referinta
37793	1.025	Terenul este in posesia si folosinta de catre persoana fizica pe nume STANESCU, MARIA - suprafata este in posesia si folosinta de catre persoana fizica pe nume STANESCU, MARIA - suprafata este in posesia si folosinta de catre persoana fizica pe nume STANESCU, MARIA

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereoc 70

DETAILED PLAN



Date referitoare la teren

Nr.	Categoria folosinta	nr. nr.	suprafata (m ²)	Latit.	Longit.	Nr. tipul	Observatii / Referinta
1	teren constructii	nr.	1.025				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	20.402
2	3	4.329
3	4	2.075
4	5	5.156
5	6	11.741
6	7	16.576

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

7	2	15.556
8	6	12.606
9	10	2.524
10	11	12.35
11	12	3.453
12	1	6.431

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecte Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Informațiile care funcționează generat prin sistemul informatic integrat al AMI PIA contin informațiile din cartea funcționară active la data generării. Aceasta este valabilă în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 modificată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, precum și prin metoda electronică pentru act vitale și procese administrative de declarare de înscăunare în viață. Valabilitatea poate fi extrasă și în formă fizică a documentului fără semnătură electronică, cu acceptul expres sau procedural al emitentului public și numai în cazul în care este prevăzută astfel în actul emis.

Vă rugăm să verificați corectitudinea și realitatea informațiilor conținute de documente la adresa www.ansp.ro/verificare folosind codul de verificare care este cuprins în document. Căsuța de verificare este valabilă în cazul în care informațiile de la emitentul generat în sistemul PIA.

Data și ora generării:

11.01.2014 10:08

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



CERTIFICAT DE URSAN SM
nr. _____ din _____ 2024

emisiu de
"Procesul de uran"

Ca urmare a solicitării adresate de Doamna **Valeria C. C.** reprezentantă a **PRIMĂRII MUNICIPIULUI GIURGIU** cu sediul în **CALEA DE COMUNICARE BUCUREȘTI - GIURGIU, nr. 177, sectorul 4, București, România**, nr. **177/17.07.2024**, prin care s-a cerut să se emită un **CERTIFICAT DE URSAN SM** în baza **PROIECTULUI DE URSAN SM, nr. 177/17.07.2024**, pentru amplasamentul **str. Gloriei** adiacent nr. **7** al nr. **37792** nr. cad. **37793** sau identic cu plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);

și în baza impunerii de taxă de înregistrare nr. **177/17.07.2024**, nr. **177/17.07.2024**, aplicabilă conform art. 146 din Legea nr. 57/2011 privind autorizarea executivă a actelor administrative, nr. 177/17.07.2024, nr. 177/17.07.2024 și nr. 177/17.07.2024.

și în baza aplicării prevederilor art. 177 din Legea nr. 57/2011 privind autorizarea executivă a actelor administrative, nr. 177/17.07.2024, nr. 177/17.07.2024 și nr. 177/17.07.2024.

SE CERTIFICA

- 1. REGIMUL JURIDIC:**
- actul este emis în baza proiectului de uran nr. **177/17.07.2024**, nr. **177/17.07.2024** și nr. **177/17.07.2024** emis în baza art. 177 din Legea nr. 57/2011 privind autorizarea executivă a actelor administrative, nr. 177/17.07.2024, nr. 177/17.07.2024 și nr. 177/17.07.2024.
- 2. REGIMUL ECONOMIC:**
- actul este emis în baza art. 177 din Legea nr. 57/2011 privind autorizarea executivă a actelor administrative, nr. 177/17.07.2024, nr. 177/17.07.2024 și nr. 177/17.07.2024.
- 3. REGIMUL TEHNIC:**
- actul este emis în baza proiectului de uran nr. **177/17.07.2024**, nr. **177/17.07.2024** și nr. **177/17.07.2024** emis în baza art. 177 din Legea nr. 57/2011 privind autorizarea executivă a actelor administrative, nr. 177/17.07.2024, nr. 177/17.07.2024 și nr. 177/17.07.2024.

JustConta Business SRL
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl ZI, ScI, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



10.12.2018 INTERZIC

Se interzice orice activitate de dezvoltare urbană în zona de protecție învecinată cu obiectivul de patrimoniu cultural, în special activitatea de construcție și renovare a construcțiilor, în scopul realizării unor obiective de patrimoniu cultural, în conformitate cu prevederile art. 30 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, precum și activitatea de dezvoltare urbană în scopul realizării unor obiective de patrimoniu cultural, în conformitate cu prevederile art. 30 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, precum și activitatea de dezvoltare urbană în scopul realizării unor obiective de patrimoniu cultural, în conformitate cu prevederile art. 30 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

- CARACTERISTICILE PĂRTEILOR DE CONSTRUCȚII: FORME, DIMENSIUNI, CONSTRUCȚII, MATERIALE, CULOARE, DECORAȚII

- AMPLASAREA ÎN ÎNCADRAREA DE AȘAZAMENT: Denumirea și adresa de domiciliu

- AMPLASAREA ÎN ÎNCADRAREA DE LIMELE LATERALE: Denumirea și adresa de domiciliu

- Conținutul planului de protecție

- AMPLASAREA ÎN ÎNCADRAREA DE LIMELE LATERALE: Denumirea și adresa de domiciliu

- DREPTUL DE ACCES: Denumirea și adresa de domiciliu

- ÎNCADRAREA ÎN ÎNCADRAREA DE CONSTRUCȚII: Denumirea și adresa de domiciliu

- ÎNCADRAREA ÎN ÎNCADRAREA DE CONSTRUCȚII: Denumirea și adresa de domiciliu

- ÎNCADRAREA ÎN ÎNCADRAREA DE CONSTRUCȚII: Denumirea și adresa de domiciliu

- ÎNCADRAREA ÎN ÎNCADRAREA DE CONSTRUCȚII: Denumirea și adresa de domiciliu

- ÎNCADRAREA ÎN ÎNCADRAREA DE CONSTRUCȚII: Denumirea și adresa de domiciliu

- ÎNCADRAREA ÎN ÎNCADRAREA DE CONSTRUCȚII: Denumirea și adresa de domiciliu

- ÎNCADRAREA ÎN ÎNCADRAREA DE CONSTRUCȚII: Denumirea și adresa de domiciliu

- ÎNCADRAREA ÎN ÎNCADRAREA DE CONSTRUCȚII: Denumirea și adresa de domiciliu

- ÎNCADRAREA ÎN ÎNCADRAREA DE CONSTRUCȚII: Denumirea și adresa de domiciliu

- ÎNCADRAREA ÎN ÎNCADRAREA DE CONSTRUCȚII: Denumirea și adresa de domiciliu

- ÎNCADRAREA ÎN ÎNCADRAREA DE CONSTRUCȚII: Denumirea și adresa de domiciliu

- ÎNCADRAREA ÎN ÎNCADRAREA DE CONSTRUCȚII: Denumirea și adresa de domiciliu

- ÎNCADRAREA ÎN ÎNCADRAREA DE CONSTRUCȚII: Denumirea și adresa de domiciliu

- ÎNCADRAREA ÎN ÎNCADRAREA DE CONSTRUCȚII: Denumirea și adresa de domiciliu

- ÎNCADRAREA ÎN ÎNCADRAREA DE CONSTRUCȚII: Denumirea și adresa de domiciliu

Având în vedere conținutul prezentei cereri de amenajare a teritoriului și urbanismului, în scopul realizării unor obiective de patrimoniu cultural, în conformitate cu prevederile art. 30 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se aprobă următoarele condiții de urbanism:

Prezentul proiect de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului

Certificatul de Urbanism nu ține loc de autoritate de semnătură de către

și nu conferă dreptul de execuție lucrărilor de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERERII CĂTĂLUI DE URBANISM

Titularul cererii de amenajare a teritoriului și urbanismului este obligat să respecte următoarele condiții de urbanism:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

- Conținutul planului de protecție și de amenajare a teritoriului și urbanismului este aprobat în următoarele condiții:

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



“Spălătorie auto și stație de încărcare electrică autoturisme”

MEMORIU JUSTIFICATIV -de intentie-

Obiectivul: “Spălătorie auto și stație de încărcare electrică autoturisme”
Amplasament: str. Gloriei, adiacent nr.7, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu
Beneficiar: S.C. WEST-BATI S.R.L.
Fază: Concesionare

I. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Pe terenul intravilan din str. Gloriei, adiacent nr.7, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu în suprafața de 1025mp este liber de construcții.

POT existent=0%

CUT existent=0.00

II. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Investiția propusă - spălătorie auto self service și stație de încărcare electrică autoturisme se încadrează în caracterul zonei (funcțiuni comerciale, servicii) în care este amplasat terenul fiind complementare funcțiunilor existente.

Funcțiunea propusă este condiționată de accesibilitatea la circulații carosabile publice. Terenul beneficiază de o poziție privilegiată la periferia orașului în zona de intravilan în proximitatea unui nod rutier de acces în oraș, adiacent unui complex comercial. Construcțiile se vor amplasa paralel cu strada din care se va realiza accesul - str. Gloriei, asigurându-se astfel cel mai optim flux în incintă și cu bună vizibilitate. “

III. DESCRIEREA SITUAȚIEI PROPUSE

Se propune amplasarea unei construcții cu funcțiunea spalatorie auto tip self-service cu 4 boxe de spălare acoperite, 1 post de spălare neacoperit și containere cu rol de spațiu tehnic și poziționarea a 2 aspiratoare ce vor deservi 3 posturi de aspirare. Construcția va fi poziționată izolat pe lot.

Catre latura de est se vor amenaja si echipa 2 posturi de incarcare electrica pentru autoturisme.

Accesul se va realiza din str. Gloriei.

Clădirea propusă se va încadra astfel:

Categoria de importanță: “D” (redușă) conf. HG 766/1997

Clasa de importanță: “IV” conf. P100/2013

➤ **Retragerile minime față de limitele de proprietate și vecinătăți ale construcției propuse:**

N: Drumul Gloriei, retragere minima 5m;

S: proprietate privată nr cad. 5305, 5230, IE237284, retragere minimă 5.m;

E: alee acces, retragere minimă 36.5m

V: alee acces, retragere minimă 3m

➤ **Bilanț teritorial și indicatori urbanistici**

Regim de înălțime-parter H maxim=3.55m (H maxim echipament 4.95m)

Regim de înălțime propus: parter

Suprafata teren:1025mp

Suprafata construita/ desfasurata =128.8mp

POT propus=12.56%

CUTpropus=0,125

➤ **Caracteristicile construcțiilor**

Se propune realizarea unei investiții formată din 3 obiective:

- Spălătorie auto de tip self service formată din 4 piste de spălare acoperite, o pistă de spălare neacoperită și un spațiu tehnic
- O zonă destinată aspirării cu 3 posturisi dotată cu echipamente pentru întreținerea mașinii (tonomat lavete, compresor roți, soluție jante etc)
- O zonă cu 2 locuri ce va avea funcțiunea de stație de încărcare electrică pentru autoturisme

Construcția ce are dimensiunile de 5.6x23m va avea structura realizată din profile de oțel inoxidabil și închiderile laterale ale boxelor de spălare și containerului tehnic din panouri sandwich înrămate cu profile din oțel inoxidabil, imprimate personalizat și protejate prin laminare și panouri din sticlă securizată. Fiecare boxă de spălare va avea dimensiunea de 4,70x5.6m și va fi prevăzută cu baza de colectare a apelor uzate.

Cota terenului amenajat va fi aceeași cu cota +0.00. Toate posturile de spălare vor avea panta de minim 2% către base și vor avea sistem de degivrare inclus în bertonul de panta.

Finisajul pardoselii va fi vopsea epoxidică, hidrofobă, rezistentă la trafic intens antiderapantă. Bazele vor fi prevăzute cu grătare din oțel inoxidabil.

Rebordurile sunt prevăzute cu măști din aluminiu. Cental pe zona construită se vor monta un container cu funcțiunea de spațiu tehnic, mascat cu panouri aluminiu colorat.

Acoperișul, tip sarpanta în 2 ape va fi realizat din panouri tip sandwich.

Scurgerea apelor pluviale provenite de pe acoperiș, ape curate vor fi preluate prin jgheaburi din oțel galvanizat și direcționate către fundație printr-un sistem de direcționare al apei pluviale înglobat în structura -teava din oțel inoxidabil cu rol de burlan -de unde vor fi colectate în incinta amplasamentului și direcționate către bazinul de retenție. Apa pluvială, convetional contaminată provenită de pe platformele betonate din incintă se va prelua printr-un sistem de rigole, cămine cu grătare, și cămine de canalizare și va fi direcțională către separatorul de hidrocarburi și apoi într-un bazin de retenție și distribuită către spațiul verde.

Circulațiile carosabile se vor realiza cu dale din beton autoblocante pentru circulații auto.

Toate apele convențional contaminate vor fi colectate, trecute prin separatorul de hidrocarburi și direcționate către rețeaua publică.

Investitia. va beneficia de toate utilitățile publice necesare: apă, canalizare, energie electrică, dar pentru sustenabilitate și pentru eficiența se va instala un sistem de panouri fotovoltaice de înaltă eficiență, pentru autoconsum.

IV. CERINȚE DE CALITATE

Cerințele reglementate de Legea 10/1995 cu completări și modificări ulterioare sunt satisfăcute prin proiectare și vor fi menținute atât în execuție cât și în exploatare, pe întreaga durată de existență a construcției după cum urmează:

➤ **Cerința "B" siguranță în exploatare**

Au fost îndeplinite prevederile STAS 6131 privind dimensionarea parapetilor și balustradelor, STAS 2965 privind dimensionarea scărilor și treptelor, precum și alegerea finisajelor adecvate.

La proiectarea lucrării s-au avut în vedere normativele și reglementările în vigoare referitoare la siguranță în exploatare (NP 68/2, CE 1/1995).

➤ **Cerința "C" siguranță la incendiu**

Gradul de Rezistență la Foc - III- Conform P118/2013.

Se vor respecta prevederile Normativului de protecție la foc P118/2013 și a HGR nr.571/1988, normele

Generale de protecție împotriva incendiilor aprobate cu Ordinul MI 775/1998 și alte acte normative și STAS-uri

Prin sistemul constructiv, materialele folosite și conformație, clădirea a fost proiectată în spiritul reglementărilor în vigoare, astfel încât, să aibă o bună comportare în caz de incendiu, să nu pericliteze siguranța persoanelor din construcție sau a clădirilor vecine și să ușureze accesul și acțiunile echipelor speciale de intervenție.

➤ **Cerința "D"**

• **Igiena și sănătatea oamenilor**

Prin proiect se are în vedere respectarea măsurilor prevăzute în legislație și normativele de specialitate (Ordin1338/2007) prin care construcția nu prezintă o amenințare pentru igiena și sănătatea ocupanților, a vecinătăților și mediului prin:

- degajarea de gaze toxice, a particulelor sau a gazelor periculoase (inclusiv în caz de incendiu) prin măsuri conform scenariului la foc
- eliminarea oricăror posibilități de emisii de radiații periculoase
- eliminarea oricăror contaminări a atmosferei, apei, solului, etc.
- eliminarea apelor uzate, a deșeurilor solide și lichide prin amplasarea unei platforme de colectare deșeuri și evacuarea lor prin contract cu o firmă specializată
- eliminarea tuturor posibilităților de prezență a umidității în elementele construcției
- toate măsurile s-au luat astfel încât să nu fie agresat mediul înconjurător natural și construit

a. Refacerea și protecția mediului

Lucrările de proiectare nu introduc efecte negative suplimentare, față de situația existentă, asupra solului, drenajului microclimatului, apelor de suprafață, vegetației sau din punct de vedere al zgomotului și peisajului.

- **Protecția apelor**

Apele uzate provenite din procesul de spalare, cat si apele pluviale de pe platforme, parcuri potential contaminate, sunt evacuate prin separatorul de hidrocarburi, cu dispozitive pentru reținerea nămolului catre bazinul vidanjabil.

Deoarece in procesul de spalare-curatare se folosesc detergenti biodegradabili fara fosfati si

cu alcalinitate redusa, produse de intretinere si produse de curatat ecologice, impactul activitatii desfasurate in cadrul obiectivului asupra apelor de suprafata si a panzei freatice din zona - in conditiile respectarii normelor si instructiunilor de lucru este nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

- Soluția propusă nu influențează ambianța hipotermică

- **Protecția aerului**

Funcțiunile prevăzute prin proiect nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer. Centrala termica este pe gaz si nu produce emisii de noxe.

Categoriile de poluanti prezenti pe timpul functionarii sunt substante/pulberi de curatare s gaze de combustie generate de autoturisme si de procesul de combustie al centralelor termice. Funcțiunile prevăzute prin proiect nu produc impact semnificativ asupra factorului de mediu aer.

- **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

In faza de executie, sursele de zgomot si vibratii sunt produse procesele specifice executiei si de traficul auto generat de acestea. Aceste activitati se desfasoara doar in timpul zilei si sunt limitate ca durata datorita caracteristicilor proiectului (constructie provizorie si suprastructura prefabricata) si astfel nu se constituie o sursa semnificativa de zgomot si vibratii.

In cadrul functionarii nu se produc zgomote si vibratii care sa aiba un impact semnificativ

asupra mediului, dar vor fi luate masuri pentru diminuarea acestora.

Sursele de zgomot si vibratii sunt generate de procesele de spalare a autoturismelor cat si de traficul auto generat de functiune.

Suprastructura si echipamentele cu care va fi dotata spalatoria sunt insotite de certificari CE, si respecta legislatia in vigoare cu privire la valorile admise:

- Lech (A) zi (orele 7-19) = 60 dB
- Lech (A) seara (orele 19-23) = 55 dB
- Lech (A) noaptea (orele 23-7) = 50 dB

- **Protecția împotriva radiațiilor**

Nu sunt surse de radiații.

- **Protecția solului și a subsolului**

In faza de executie deseurile rezultate vor fi colectate intr-un container si vor fi eliminate catre groapa de gunoi conform normelor in vigoare.



“Spălătorie auto și stație de încărcare electrică autoturisme”

Construcția va dispune de europubele pentru colectarea deșeurilor menajere, reciclabile amplasate pe o platforma de beton imprejmuita. Gestionarea deșeurilor va fi realizată de către o firmă de salubritate specializată.

Pardoselile boxelor de spălare au pante de minim 2% către bazele de colectare, sunt realizate din beton și finisate cu vopsea epoxidică cu un grad ridicat de impermeabilitate.

Prin aceste lucrări se elimină pericolul eventualelor infiltrații ale apelor infestate în sol. Construcțiile hidroedilitare, rețeaua de canalizare și căminele de canalizare vor fi executate cu materiale specifice hidrofuge, eliminând posibilitatea de contaminare a solului.

- **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Nu este cazul. Considerăm că prin lucrările propuse, peisajul nu își modifică aspectul arhitectural, iar biodiversitatea nu va fi afectată.

- **Protecția așezărilor umane și a altor obiective publice**

Nu este cazul.

Realizarea proiectului nu are impact asupra condițiilor etnice și culturale din zonă.

- **Gospodăria deșeurilor**

Componentele nereciclabile (deșuri din construcții) rezultate în urma lucrărilor propuse se colectează în recipiente adecvate (containere de construcție metalică, de tip cupă) și se vor colecta de servicii specializate ce dispun de utilaje speciale pentru colectări, dirijându-se într-un sistem care să nu permită accesul persoanelor neautorizate.

Amplasamentul va genera următoarele categorii de deșuri:

- Deșuri menajere și comerciale - vor fi colectate în recipiente speciale și periodic evacuate prin conform contractului de preluare a deșeurilor cu o societate avizată ce operează în zonă.

➤ **Cerința "E"**

- **Izolarea termică și economia de energie**

Nu este cazul

- **Izolarea hidrofugă**

S-au luat măsurile pentru eliminarea/limitarea pericolului de infiltrații de apă în sol sau din precipitații.

S-a urmărit respectarea Normativelor NP 040-2002 privind proiectarea și executarea hidroizolațiilor din materiale bituminoase la lucrările de construcție și NP 069-2002 privind alcătuirea și executarea învelitorilor la construcții.

➤ **Cerința "F" protecția la zgomot**

S-au luat toate măsurile de limitare a efectelor propagării zgomotului provenit accidental sau controlat din exteriorul sau interiorul construcției.

S-a urmărit respectarea normativului NP 014/1997, C 125-2005 privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice în clădiri.

VI.URMĂRIREA COMPORTĂRII ÎN TIMP A CONSTRUCȚIILOR

Activitatea de urmărire a comportării în exploatare și intervențiile în timp la construcții se realizează pe bază:

- HGR 766/97 - Regulament privind urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor.

- P 130/88 - Norme metodologice privind urmărirea comportării construcțiilor, inclusiv supravegherea curentă a stării tehnice a acestora.

Urmărirea comportării în timp a construcțiilor are ca scop asigurarea cerințelor de siguranță structurală, funcțională și de confort în conformitate cu destinația construcției.

Pentru lucrările de arhitectură se va asigura urmărirea curentă prin observații vizuale, căutându-se identificarea degradărilor sau avarierilor produse în timpul exploatarei, precum și remedierea lor rapidă.

Stabilirea soluțiilor de remediere se va face cu acordul scris al proiectantului. Nu se vor face nici un fel de modificări față de soluția inițială de materiale fără acordul scris al proiectantului.

Pentru lucrările de arhitectură se vor controla:

- Etanșeitatea închiderilor (pereți, tâmplărie);
- Starea ușilor, a dispozitivelor de închidere și deschidere;
- starea invelitorii;
- Starea pardoselilor;
- Starea izolațiilor (termice, hidrofuge);

În cadrul reviziilor se vor urmări în mod deosebit următoarele aspecte:

- Apariția de crăpături, smulgeri, tasări anormale ale structurilor;
- Apariția de pete de umezeală, scurgeri, infiltrații de apă, crăparea sau exfolierea straturilor de protecție, apariția condensului;

VII. MĂSURI PENTRU SECURITATEA ȘI SĂNĂTATEA ÎN MUNCĂ:

La execuția lucrărilor de construcții aferente prezentului proiect, constructorul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea normelor actuale de protecție și securitate a muncii în vigoare în România, adaptate la normele și reglementările Uniunii Europene. Normele specifice de securitate a muncii sunt reglementări cu aplicabilitate națională, cuprinzând prevederi minimal obligatorii pentru desfășurarea diferitelor activități în condiții de securitate. Respectarea acestor prevederi nu absolvă persoanele juridice sau fizice de răspunderea ce le revine pentru asigurarea și a altor măsuri, corespunzătoare condițiilor concrete în care se desfășoară activitățile respective, prin instrucțiuni proprii. Prezentul proiect se supune următoarelor Legi și Norme privind Protecția Muncii (PM):

Măsuri care trebuie avute în vedere la execuția lucrărilor:

Personalul muncitor să aibă cunoștințele profesionale și cele de protecția muncii specifice lucrărilor ce se execută, precum și cunoștințe privind acordarea primului ajutor în caz de accident.

Să se facă instructaje și verificări ale cunoștințelor referitoare la NTS cu toți oamenii care iau parte la procesul de realizare a investiției.

Acesta este obligatoriu pentru întreg personalul muncitor din șantier, precum și pentru cel din alte unități care vine pe șantier în interes de serviciu sau interes personal.

Pentru evitarea accidentelor sau a îmbolnăvirilor, personalul va purta echipamente de protecție corespunzătoare în timpul lucrului sau de circulație prin șantier.

Aparate de sudură (grupuri de sudură), precum și generatoare de acetilena vor trebui controlate înainte de începerea și în timpul execuției sudurilor de către serviciul "Mecanic șef" al întreprinderii sau a șantierului respectiv.

Semnalizarea punctelor de lucru se va realiza conform normelor în vigoare. Se vor monta plăcuțe avertizoare pentru locurile periculoase.

Tronsoanele deschise spre executare vor fi obligatoriu eliminate și semnalizate corespunzător, indiferent dacă lucrările se vor desfășura noaptea sau ziua.

Lucrările prevăzute se vor executa cu precădere pe timpul zilei. Cele care se vor executa fortuit pe timpul nopții se vor realiza cu tehnologii care să minimizeze poluarea fonică.

Executantul va avea grijă de siguranța tuturor persoanelor prezente pe șantier, va asigura împrejmuirea, paza, supravegherea și iluminarea lucrărilor pe perioada execuției și până la recepția acestora.

Aceleași norme vor fi respectate de beneficiar și executant.

VIII. MĂSURI PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU

Conform Normativ P 118-2/2013 clădirile se încadrează în gradul III de rezistență la foc și risc „mic” la incendiu.

Se vor respecta prevederile cuprinse în:

Ordinul nr.163/2007 al Ministrului Administrației și Internelor pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor

ORDIN nr.786/2005 al ministrului administrației și internelor privind modificarea și completarea Ordinului ministrului administrației și internelor nr. 712/2005 pentru aprobarea Dispozițiilor generale privind instruirea salariaților în domeniul situațiilor de urgență.

Normativ de prevenire și stingere a incendiilor pe durata executării de construcții și instalații aferente, indicativ C300/94, aprobat cu ordin MLPAT nr. 20/N/11.06.1994;

Normativ de siguranța la foc a construcțiilor, indicativ P 118-2/2015;

Ordin nr.1312/2006 pentru normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;

Pe toată durata de implementare a proiectului Antreprenorul general și Beneficiarul au obligația să respecte cu strictețe, toate prevederile cuprinse în normele de prevenire și stingere a incendiilor sus menționate care vizează activitatea pe șantier.

Măsurile de PSI necesar a fi aplicate de către Antreprenorul general, pe perioada implementării proiectului și de către Beneficiar, pe perioada exploatării instalațiilor rezultate în urma implementării proiectului, urmăresc evitarea apariției de:

Scurtcircuite;

Incendiilor ca urmare a lucrărilor de sudură;

Incendiilor ca urmare a utilizării necorespunzătoare a materialelor combustibile.

Orice modificare justificată a implementării proiectului, care schimbă condițiile de lucru în timpul execuției sau care afectează execuția din punct de vedere PSI, se va face numai cu acordul proiectantului.

Recepția și punerea în funcțiune a lucrărilor implicate de implementarea prezentului proiect, se va face numai dacă s-au realizat măsurile PSI indicate în normele menționate mai sus.

Lucrătorii vor fi instruiți pentru lucrul la înălțime, luându-se măsuri de protecție pentru lucrul pe schelă, conform normelor în vigoare.

Se interzic improvizațiile de schelă.

Pe timp nefavorabil - ploi, ceață, vânt puternic (mai mare de 6 m/s), temperaturi scăzute (sub + 5°C) - lucrările se vor întrerupe.

La punerea în operă, precum și la transportul materialelor și prepararea mortarului, se vor utiliza mănuși de protecție. Trebuie evitat contactul pielii cu mortarul, grundul sau plasa de armare. În cazul contactului acestor materiale cu ochii, se va proceda la clătirea imediată cu multă apă și se va consulta medicul. Plăcile din polistiren vor fi depozitate și protejate împotriva incendiilor și ferite de zonele cu foc.

IX. PROTECȚIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL

Lucrările cuprinse în prezentul proiect nu determină modificări sau degradări ale mediului înconjurător. La execuție lucrărilor se vor avea în vedere prevederile Legii protecției mediului. Măsurile de reducere a impactului potențial negativ asupra mediului sunt cuprinse în prevederile tehnice și în valorile de realizare ale obiectelor aferente reparației prin măsuri de reducere a riscului de poluare a mediului.

Deșeurile rezultate vor fi preluate și transportate la o groapă de gunoi.

În urma finalizării lucrărilor se va avea în vedere menținerea cadrului natural și reducerea la minimum a factorilor de poluare.

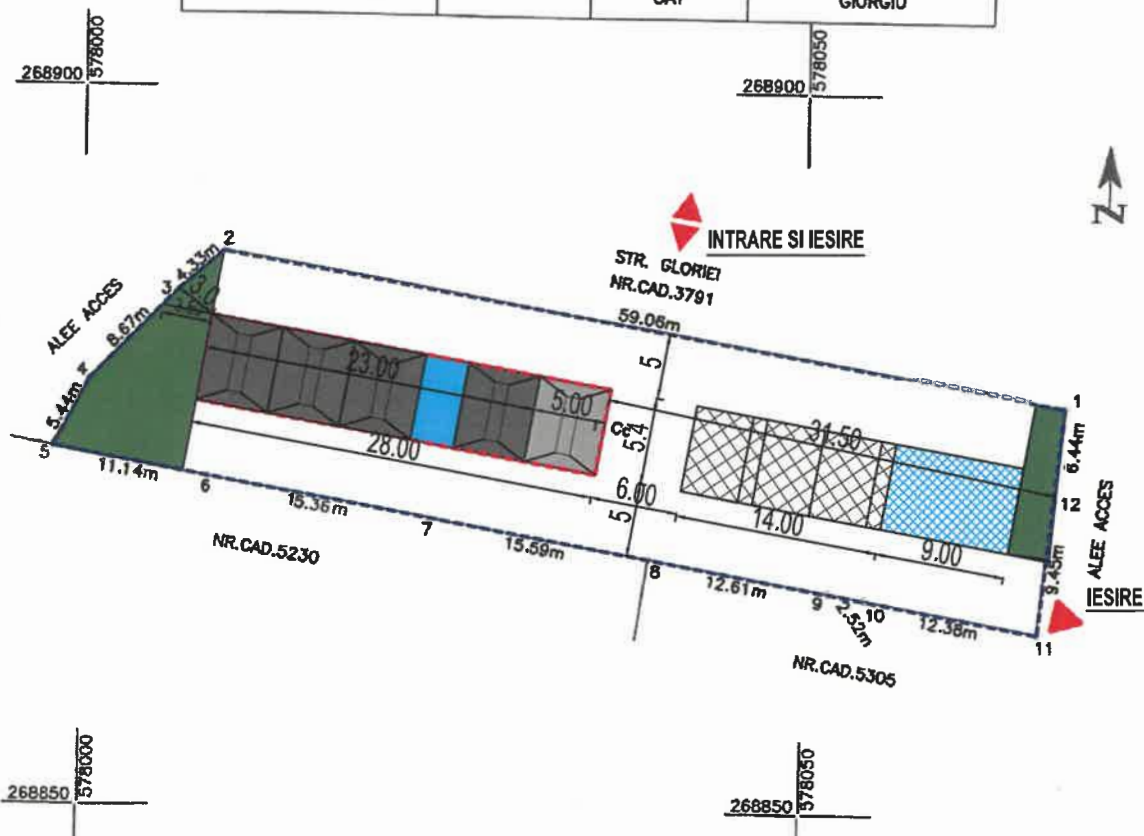
Data,
decembrie 2023

Întocmit,
Arh. Ana TUDOR



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
37703	1025	Mun. Giurgiu, Str. Gloriei adiacent Nr. 7, Judetul Giurgiu	
Cartea funciara nr.		UAT	GIURGIU



LEGENDĂ

- LIMITA PROPRIETATE
- SPALATORIE SELF SERVICE
- PISTA DE SPALARE ACOPERITA
- PISTA DE SPALARE NEACOPERITA
- SPATIIU TEHNIC
- ZONA ASPIRARE
- ZONA INCARCARE ELECTRICA AUTOTURISME
- CIRCULATII CAROSABILE
- SPATIU VERDE

Spalatorie auto self-service formata din:

4 posturi de spalare acoperite+1 post neacoperit+ spatiu tehnic

zone anexe:

- 3 aspiratoare

- 2 posturi de incarcare electrica autoturisme

Regim de înălțime-parter

Suprafata teren:1025mp

Suprafata construita/ desfasurata =128.8mp

POT propus=12.56%

CUTpropus=0,125



- CATEGORIA DE IMPORTANTA: cladirea se incadreaza in categoria "D" conform HG 766/1997
- CLASA DE IMPORTANTA: cladirea se incadreaza in Categoria "IV" conform P/00-1/2013

Beneficiar: S.C. WEST-BATI S.R.L.

Sef proiect: arh. Ana TUDOR

Proiectat: arh. Ana TUDOR

Faza:

concesionare

Data:

decembrie
2023

Scara:

1:500



S.C. P&T DESIGN INVESTMENT S.R.L.
Adresa: Str. Arh. D. Harjeu, Nr. 33, Sector 2, Bucuresti
Telefon: - 0741.175.164

"Spalatorie auto si statie de incarcare electrica autoturisme"
Adresa: str. Gloriei, adiacent nr.7, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu

PLAN DE SITUATIE

A01

115856
2023. 12. 14

DOMNULE PRIMAR,

2
55

Subsemnatul GULER VEDAT, în calitate de administrator al societății WEST-BATI S.R.L., cu sediul în București, Sector 4, Strada Pajiștei, nr.30, camera 1, bloc 3, scara A, ap.113, etaj 11, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu numărul J40/3658/2020, având CUI 42391249, depun anexat Memoriul Justificativ cu intenția pentru concesiunea terenului în suprafață de 1025 mp., pe care urmează să realizez o spălătorie auto și stație de încărcare electrică autoturisme.

Vă mulțumesc!

14/12, 2023



DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI GIURGIU

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



7HNP93NP9R

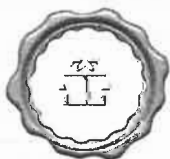


OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Digitally signed
by ONRC



Firmă: WEST-BATI S.R.L.

Sediu social: București Sectorul 4, Strada PAIȘTEI, Nr. 30, CAMERA 1, Bloc 3, Scara A, Etaj 11, Ap.

113

Activitatea principală: 4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

Cod Unic de Înregistrare: 42391249 din data de: 11.03.2020

Identificator Unic la Nivel European (EUID): R0ONRC.J40/3658/2020

Nr. de ordine în registrul comerțului: J40/3658/11.03.2020

Data eliberării: 31.07.2023

Director,

Stefania Carmen CHIȚU

Stefania-
Carmen
Chitu

Reason: Semnare
Document
Location: ORCT-
BUCURESTI

Seria B Nr. 4767778



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37793 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Jud. Giurgiu, STRADA GLORIEI ADIACENT NR. 7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37793	1.025	Teren împrejmuit; Teren intravilan - DOMENIUL PRIVAT - partial împrejmuit: - Sud împrejmuit cu gard plasa sarma, iar pe restul laturilor este neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
48630 / 19/10/2016 Act Administrativ nr. HTARARE NR. 328, din 29/09/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 59140, din 18/10/2016 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; Act Administrativ nr. ANEXA 2 LA HOTARARE NR. 328, din 29/09/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. ANEXA 1 LA HOTARAREA NR. 328, din 29/09/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEeatestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU-DOMENIUL PRIVAT, CIF:4852455	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

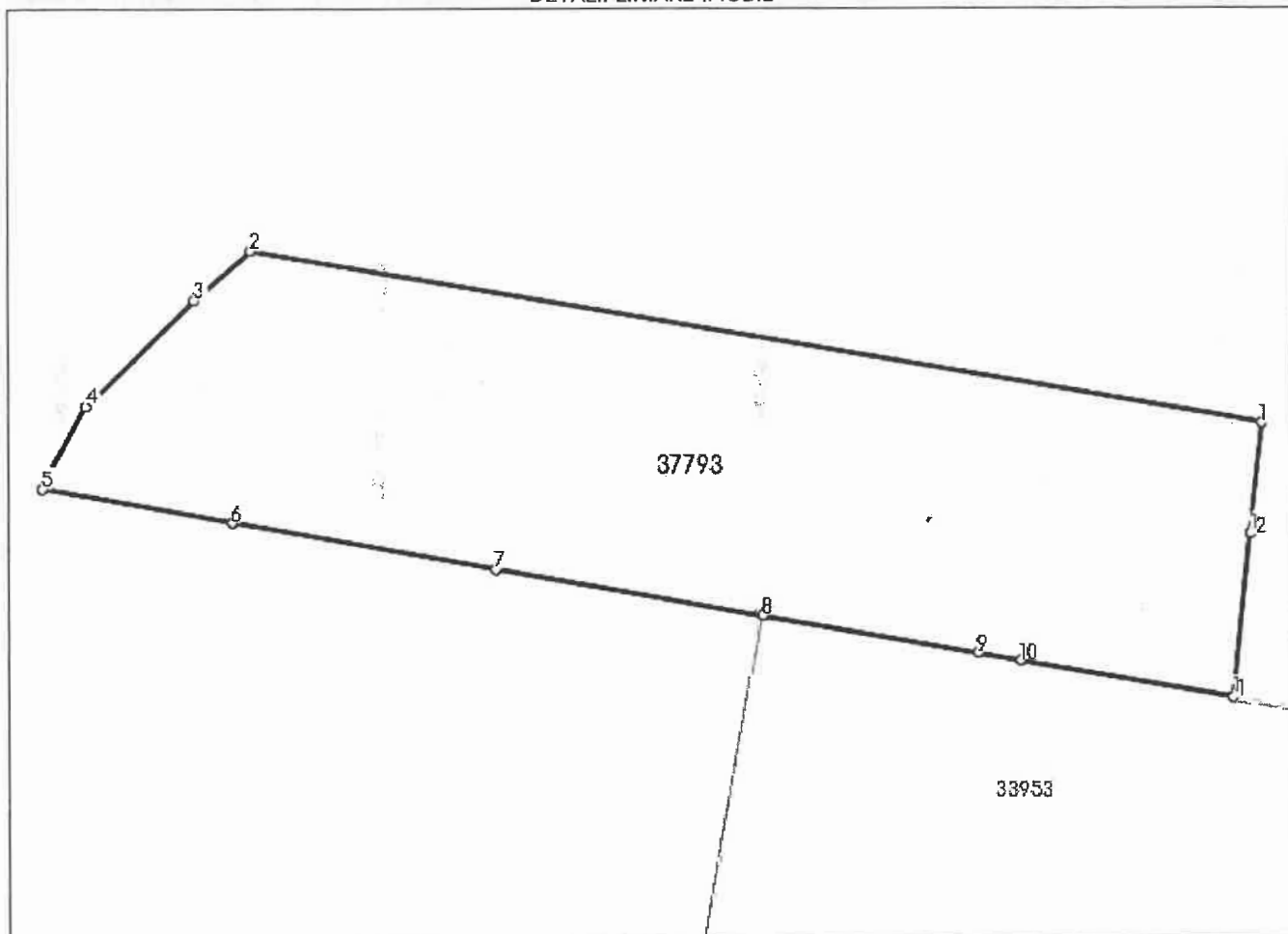
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37793	1.025	Teren intravilan - DOMENIUL PRIVAT - partial imprejmuit: - Sud imprejmuit cu gard plasa sarma, iar pe restul laturilor este neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.025	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	59.062
2	3	4.329
3	4	8.675
4	5	5.436
5	6	11.141
6	7	15.359

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	15.586
8	9	12.606
9	10	2.524
10	11	12.38
11	12	9.453
12	1	6.441

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

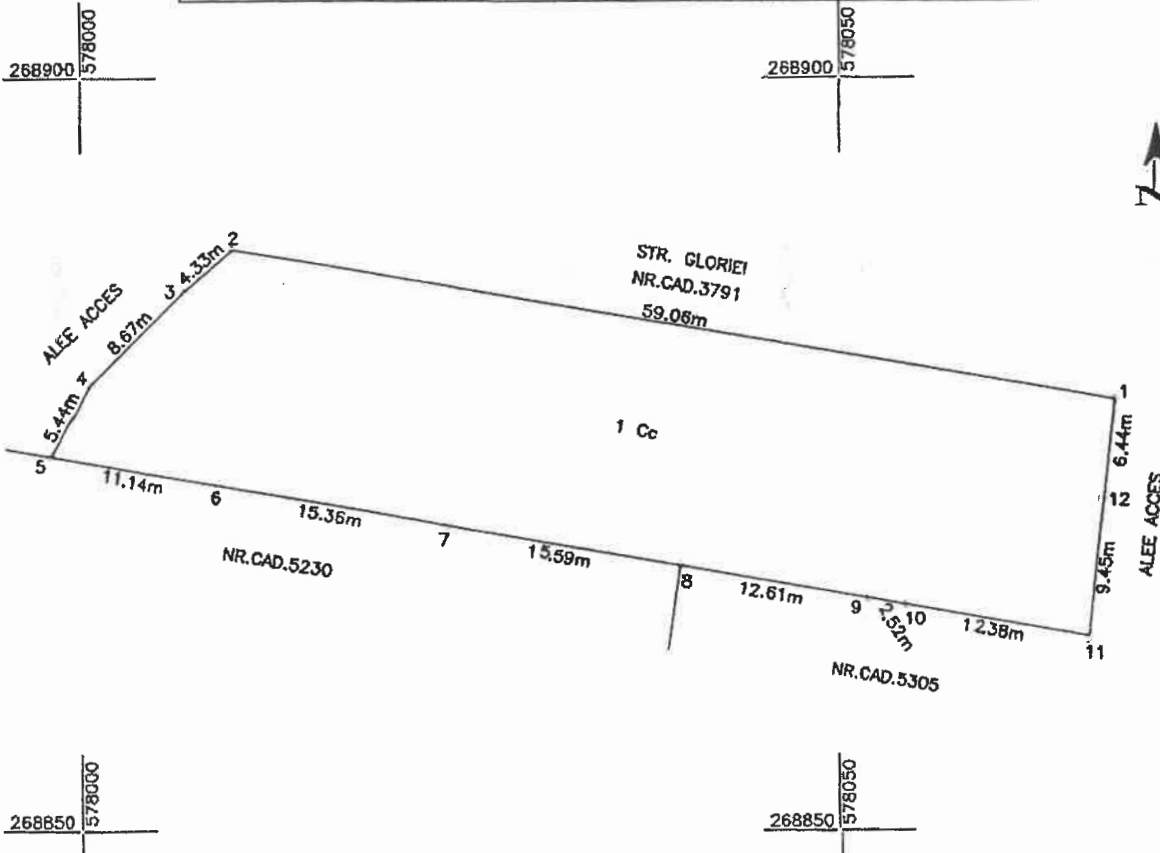
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/01/2024, 10:04

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
3779B	1025	Mun. Giurgiu, Str. Gloriei adjacent Nr. 7, Judetul Giurgiu	
Cortea funciara nr.		UAT	GIURGIU



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	1025	Teren intravilan - DOMENIUL PRIVAT - partial imprejmuit: - Sud imprejmuit cu gard plasa sarma, iar pe restul laturilor este neimprejmuit
Total		1025	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
-	-	-	-
Total		-	-
Suprafata totala masurata a imobilului = 1025 mp Suprafata din act = 1025 mp			
Executant Balan Petre		Inspector	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudine si corespondenta cu datele cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea terenului		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
DE Sema Data: 2016 Nr.0245/22.10.2010 BĂLAN PETRE CATEGORIA D		Sema Data: Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu Stamping BCPI Nume și Prenume: Călin Ionel Funcția: Consilier Cadastru	

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

nr. 3579 din 17.01 2024

CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 24 din 17.01 2024

în scopul:

„Concesionare teren”

Ca urmare a cererii adresate de Cesar-Marius JEGA reprezentant al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în, județul GIURGIU, municipiul Giurgiu, Bd. București, nr.49-51, înregistrată la nr. 3579/11.01.2024

pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, str. Gloriei, adiacent nr.7, CF nr. 37793, nr. cad.37793, sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/ 2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/ 2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021, nr.255/2023;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil – teren (S = 1025mp) aflat în domeniul privat al municipiului Giurgiu cf. act administrative HCLM nr.328/29.09.2016-Anexa 2, situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este grevat de sarcini cf. extras CF nr. 37793(cerere nr.1609/11.01.2024)
- nu este situat în zonă protejată

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona “B” cf. HCLM nr. 173/ 2007
- folosința actuală: curți construcții
- destinația: curți construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, imobilele se află în unitatea teritorială de referință **CC1 – Zona transporturilor rutiere**, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-aedificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

Reglementări urbanistice pentru subzona CC1: prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații pentru str. Gloriei este propus următorul profil cu lățime min. 20,00m astfel: carosabil două benzi pe fiecare sens (3,50m x4); spațiu verde (1,00m-1,50m x2); pietonal (2,00-3,00m x2).

- UTILIZĂRI ADMISE:

Căi de comunicație rutieră: drumuri naționale, județene, comunale, străzi de categoriile I-IV; lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră; activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri; autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din Municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente; construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje; construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping, etc.); servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere; vamă; spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament; parcaje pentru salariați și pentru călători.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie: să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen); să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță); construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementărilor legale; zona de protecție a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea prevăzută în Legea Drumurilor, situată de o parte și de alta a drumului, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora; depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

- UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în prezentul PUG; Zona destinată circulației rutiere se constituie ca zonă non-edificandă în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare; pe terenurile rezervate pentru: modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea autostrăzii; modernizarea intersecțiilor; realizarea pasajelor supra și subterane; realizarea spațiilor de parcare. Indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectului sau și de siguranța circulației. Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):** Conform studiilor de specialitate.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Conform reglementărilor din UTR adiacent.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**

Conform reglementărilor din UTR adiacent.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ:** Conform reglementărilor din UTR adiacent.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte.

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Conform studiilor de specialitate. În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp și tratate peisagistic.

- **ÎMPREJMUIRI:** Împrejmirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,5m (pentru incintele tehnice situate în zonele industriale I1, I2, I4 împrejmirile la stradă vor avea 2,2m), vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca. 4m cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști. Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

- **POT):** Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%. **CUT:** Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr. 37793, nr. cad. 37793, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul autorizarea unei investiții poate fi condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

„Concesionare teren”

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/ de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd. București, bl. 111, sc. A+B, parter.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/ 11/ CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/ 35/ CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/ 337/ CEE și a Directivei 96/ 61/ CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

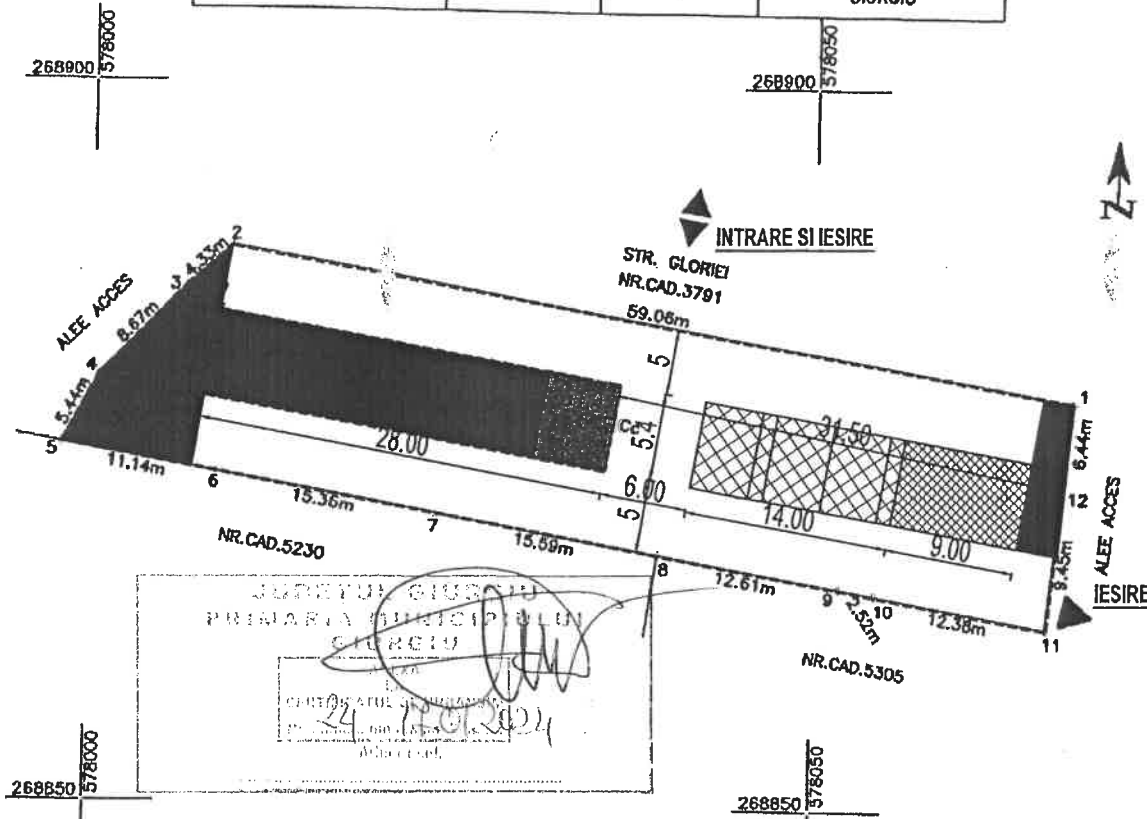
În aceste condiții:

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
37791	1025	Mun. Giurgiu, Str. Gloriei adjacent Nr. 7, Judetul Giurgiu	
Cartea funciara nr.		UAT	GIURGIU



LEGENDĂ

- LIMITA PROPRIETATE
- SPALATORIE SELF SERVICE
- PISTA DE SPALARE ACOPERITA
- PISTA DE SPALARE NEACOPERITA
- SPATIU TEHNIC
- ZONA ASPIRARE
- ZONA INCARCARE ELECTRICA AUTOTURISME
- CIRCULATII CAROSABILE
- SPATIU VERDE

Spalatorie auto self-service formata din:

4 posturi de spalare acoperite+1 post neacoperit+ spatiu tehnic zone anexe:

- 3 aspiratoare

- 2 posturi de incarcare electrica autorurisme

Regim de înălțime-parter

Suprafata teren:1025mp

Suprafata construita/ desfasurata =128.8mp

POT propus=12.56%

CUTpropus=0,125



CATEGORIA DE IMPORTANTA: cladirea se încadrează în categoria "D" conform HG 766/1997
CLASA DE IMPORTANTA: cladirea se încadrează în Categoria "P2" conform P 100-1/2013

Beneficiar: S.C. WEST-BATI S.R.L.

Sef proiect: arh. Ana TUDOR

Proiectat: arh. Ana TUDOR

Faza: S.R.L.

concesionare

Data:

decembrie 2023

Scara:

1:500



S.C. P&T DESIGN INVESTMENT S.R.L.
Adresa: Str. Arh. D. Harjeu, Nr. 33, Sector 2, Bucuresti
Telefon: - 0741.175.164

"Spalatorie auto si statie de incarcare electrica autorurisme"
Adresa: str. Gloriei, adjacent nr.7, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu

PLAN DE SITUATIE

A01

