



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

---

HOTĂRÂRE

privind aprobarea încheierii unui Act adițional la Contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și SC LUKOIL ROMÂNIA SRL, pentru terenul situat în Strada București, nr.70

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.85.062/11.09.2024;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartiment Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 85691/13.09.2024;
- solicitarea societății comerciale LUKOIL ROMÂNIA SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.117410/19.12.2023;
- contractul de vânzare – cumpărare autentificat cu nr.1235/21.12.2022 la notar public Alina Călborean;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Cap.II – Obiectul contractului de concesiune, art.1. alin.(1) și Cap.IV – Redevența, art.3, alin. (1) și (2) din Contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și LUKOIL ROMÂNIA SRL;

În temeiul art.129, alin. (1) și alin.(2), lit. „c”, alin. (6), lit. „a”, art. 139, alin. (3), lit.”g”, art.196 alin. (1) lit. ”a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă încheierea Actului adițional nr.4 la Contractul de Concesiune nr.1931/04.02.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și LUKOIL ROMÂNIA SRL, pentru majorarea suprafeței de teren situat în Strada București, nr.70, de la 1.156 mp. la 1356 mp., care va avea forma prevăzută în Anexa 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă Raportul de Evaluare privind recalcularea redevenței pentru terenului în suprafață de 1.356 mp. aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada București, nr.70, conform Anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu pentru semnarea actului adițional.

**Art.4.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu – Compartiment Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice, din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului, Direcției de Impozite și Taxe Locale, precum și SC LUKOIL ROMÂNIA SRL.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

Giurgiu, 2024

Nr. \_\_\_\_\_

Adoptată cu un număr de \_\_\_\_\_ voturi pentru, \_\_\_\_\_ voturi împotriva și \_\_\_\_\_ abțineri,  
din totalul de \_\_\_\_\_ consilieri prezenți

**REFERAT DE APROBARE**

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.117420/19.12.2023, societatea comercială LUKOIL ROMÂNIA SRL, solicită majorarea suprafeței de teren de la 1.156 mp. la 1.356 mp., la contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și S.C LUKOIL ROMÂNIA SRL, conform planului de situație, în vederea reconfirmării avizului de funcționare a stației GPL, eliberat de către ISU.

Drept urmare se impune încheierea unui act adițional în care să fie majorată suprafața de la 1.156 mp. la 1.356 mp., teren ce rămâne în proprietatea Municipiului Giurgiu, precum și recalcularea redevenței.

În acest sens, a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.85.053/11.09.2024, drept pentru care inițiez un proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

**„Hotărâre privind aprobarea încheierii unui Act adițional la Contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și SC LUKOIL ROMÂNIA SRL, pentru terenul situat în Strada București, nr. 70”**

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte va întocmi referatul de specialitate pe care îl va susține în fața comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat pentru avizare.

**P R I M A R,**  
**ANGHELESCU ADRIAN**

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **I. TEMEIUL DE FAPT:**

Potrivit Referatului de aprobare nr.85.062/11.09.2024, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea încheierii unui Act adițional la Contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004, încheiat între Municipiului Giurgiu și SC LUKOIL ROMÂNIA SRL, pentru terenul situat în Strada București, nr. 70, 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, cu modificările și completările ulterioare, 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 aprobarea încheierii unui act adițional la contractului de concesiune nr. 1931/04.02.2004, încheiat între Municipiului Giurgiu și SC LUKOIL ROMÂNIA SRL, pentru terenul situat în Strada București, nr.70.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. nr.117410/19.12.2023, societatea comercială LUKOIL ROMÂNIA SRL, solicită majorarea suprafeței de teren de la 1.156 mp. la 1.356 mp., la contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și SC LUKOIL ROMÂNIA SRL, conform planului de situație, în vederea reconfirmării avizului de funcționare a stației GPL, eliberat de către ISU.

Drept urmare se impune încheierea unui act adițional în care să fie majorată suprafața de la 1.156 mp. la 1.356 mp., teren ce rămâne în proprietatea Municipiului Giurgiu, precum și recalcularea redevenței.

În acest sens, a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.85.053/11.09.2024.

#### **IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:**

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", 139, alin.(3), lit."g" și art.196, alin.(1), lit."a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile Legii nr.24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare, și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

#### **V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,  
Mădălina BURCEA**

**ACT ADIȚIONAL NR.4**

**LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR.1931/04.02.2004**

**MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în Giurgiu, B-dul București, nr 49-51, având cod fiscal R4852455, cont IBAN nr.RO04TREZ32121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, reprezentat prin Primar- Anghelescu Adrian, în calitate de **concedent**,

**și**

**SC LUKOIL ROMÂNIA SRL**, cu sediul social în municipiul București, Strada Siriului, Nr.20, Corp A, Sector 1, având număr de înregistrare la ORC J40/4469/1998, cod unic de identificare fiscală 10547022, reprezentată prin administrator Victor Jumbei, în calitate de concesionar,

În baza HCLM nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, au convenit să încheie prezentul act adițional la contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004, cu următoarea modificare :

**Art.I. Cap.II –** Obiectul contractului de concesiune, art.1, alin. (1) din contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004 se modifică și va avea următorul conținut:

“Se majorează suprafața de la 1.156 mp. la 1.356 mp., pentru terenul situat în intravilanul municipiul Giurgiu, Strada București, nr.70, ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu”.

**Art.II. Cap. IV –** Redevența, art.3, alin. (1) și alin. (2) din contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004 se modifică și va avea următorul conținut:

“Valoarea redevenței anuale este de 3708 Euro/an fără TVA, estimată în lei la data plății, la cursul oficial al zilei comunicat de BNR cel târziu pe data de 30 a ultimei luni din trimestru care va fi achitată pe toată perioada, de la data încheierii actului adițional la contractul de concesiune, până la data de 03.02.2029.”

**Art.III.** Celelalte clauze ale contractului de concesiune rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 (două) exemplare câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SECRETAR GENERAL,

DIRECȚIA PATRIMONIULUI,

## CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr 1831/04.02.2004

### I. Părțile contractante

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU** cu sediul în Giurgiu, șos.București, nr.49-51, reprezentat prin ing. Iliescu Lucian, având funcția de primar, și Joița Tudor director economic, în calitate de concedent,

și **SC LUKOIL DOWNSTREAM SRL BUCUREȘTI** cu sediul în Municipiul București, str.Elena Văcărescu, nr.6, sector 1, telefon nr.021/2328213, fax 021/2328264, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București cu nr. de ordine J 40/4469/1998, având cod unic de înregistrare 10547022 cu atributul fiscal „AR”, reprezentată prin Director General Executiv – Dl. Constantin Tampiza, în calitate de concesionar

la data de 04.02.2004,

la sediul concedentului din Municipiul Giurgiu, șos.București, nr.49-51, în temeiul Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor și al Hotărârii Consiliului Local de aprobare a concesiunii nr.342/30.10.2003, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

### II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1.(1) – Obiectul contractului de concesiune este transmiterea spre administrare rentabilă pe timp determinat în schimbul unei redevențe a unui teren în suprafață de 1800 m.p., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Giurgiu, șos.București, adiacent incintă Spitalul Județean Giurgiu și Direcția Generală a Finanțelor Publice Giurgiu, în conformitate cu obiectivele concedentului. Terenul ce face obiectul concesiunii are următoarele vecinătăți:

- la Nord – Spitalul Județean Giurgiu;
  - la Sud – Teren domeniul public (alee carosabilă propusă conform PUZ)
  - la Est – Zona rezidențială colectivă (ansamblul de locuințe P+7 situat pe latura sudică a str.Petre Ghelmez) și zonă rezidențială individuală.
  - La Vest – teren domeniul public (șos.București)
- și este identificat prin schița anexată.



(2) Obiectivele concedentului sunt:

a) încasarea cu regularitate în condițiile contractului a redevenței;

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele:

a)- bunurile de retur: – terenul numai după primirea acestuia în baza unui proces-verbal încheiat între concedent și concesionar;

b)- bunuri de preluare: investiția realizată conform caietului de sarcini;

c)- bunuri proprii: bunurile ce aparțin Concesionarului și pe care acesta le va folosi pe durata concesiunii în cadrul investiției realizate, cu excepția bunurilor imobile menționate la lit.b) din prezentul articol. Bunurile proprii rămân în deplina proprietate a Concesionarului, atât pe perioada de valabilitate a prezentului contract, cât și după încetarea acestuia.

### III. Termenul

Art. 2. – (1) Durata concesiunii este de 49 ani, începând de la data de 04.02.2004.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, conform art.30, alin.3 din Legea nr.219/1998, cap.IV.

### IV.

#### Redevența

Art. 3.(1) – Pentru folosința bunului concesionat în perioada de valabilitate a prezentului contract, concesionarul datorează concedentului o redevență. Redevența totală datorată pentru perioada de valabilitate a prezentului contract, corespunzătoare întregii suprafețe concesionate în baza prezentului contract și plătită în primii 25 de ani de valabilitate a prezentului contract, este de 53.750 USD, valoare stabilită pe baza caietului de sarcini coroborat cu valoarea din oferta concesionarului.

(2) Redevența se plătește trimestrial, cel mai târziu pe data de 30 a ultimei luni din trimestrul curent, respectiv 537,5 USD/ trimestru, în ROL, pentru conversia în ROL a valorii menționate anterior în USD se va utiliza cursul BNR ROL/USD valabil la data efectuării plății.

(3) Garanția este inclusă în prețul concesiunii.

### V. Plata redevenței

Art. 4.(1) –Plata redevenței se face prin contul:

Contul concedentului nr. 212202074852455 deschis la Trezoreria municipiului Giurgiu, sau în numerar la casieria Primăriei municipiului Giurgiu.

(2) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea procentului de penalizare, reglementat prin lege.

2/90 a.

2004  
MUNICIPALITATEA GIURGIU  
VIZAT  
PENTRU LEGALITATE  
răd

## VI. Drepturile părților

### Drepturile concesionarului

Art. 5. – (1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile, activitățile și serviciile publice ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurile care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

### Drepturile concedentului

Art. 6. – (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

(3) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare – cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de 30 zile concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decăderii.

(4) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, cu respectarea prevederilor legale.

## VII. Obligațiile părților – clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

### Obligațiile concesionarului

Art. 7. (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor, activităților sau serviciilor publice care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile, activitățile sau serviciile publice care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența și suportă contravaloarea studiului de oportunitate.

(5) Concesionarul este obligat să realizeze următoarele investiții:

a) pe terenul concesionat, concesionarul va realiza conform PUZ preliminar aprobat, o construcție având regim de înălțime P+1, materializată astfel:

- la parterul construcției se va realiza o stație de distribuție carburanți, cu magazinul aferent;

- la etajul construcției se vor realiza spații ce vor putea cuprinde: galerie comercială, centră media, cafenea, bar, sală de expoziții, galerie de artă; în acest scop va înainta concedentului, la serviciul de specialitate, documentația aferentă în vederea autorizării;

Mac e Minei VIZAT  
Director al  
Direcției Juridice

b) autorizația de construire va fi solicitată de concesionar în cel mult 2(două) luni de la data încheierii contractului de concesiune; lucrările vor fi finalizate în termenul stabilit prin autorizația de construire;

c) avizele ce trebuie obținute în cazul în care sunt afectate bunuri cu regim special conform certificatului de urbanism;

d) standardele de calitate a activităților și serviciilor publice prestate conform normelor impuse de organele de specialitate;

(6) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor, activităților sau serviciilor publice (condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului, etc.).

(7) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(8) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare – cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, prevăzute ca atare în caietul de sarcini și stabilite prin prezentul contract de concesiune, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

(9) În termen de 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă, egală cu valoarea redevenței calculată pentru un trimestru, respectiv 537,5 USD, plătitibilă conform prevederilor art.3 alin.2.

(10) La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

(11) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

(12) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, desfășurarea activității ori prestării serviciului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6, alin. 4 din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

### **Obligațiile concedentului**

Art. 8 –(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIZAT  
PENTRU LEGALITATE  
Mitnei  
Director al  
Direcției Juridice

(4) Concedentul este obligat să nu înstrăineze, să nu ipotecheze sau să afecteze în orice mod terenul ce constituie obiectul prezentului contract de concesiune, în lipsa acceptului expres manifestat în scris de concesionar.

### **VIII. Încetarea contractului de concesiune**

Art. 9 – (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere unilaterală de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului; în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur concedentului: teren.

### **IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.**

Art. 10. – Obligația obținerii avizelor revine concesionarului.

### **X. Răspunderea contractuală**

Art. 11 – Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

### **XI. Litigii**

Art. 12. – (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot negocia pe cale

## XII. Alte clauze

Art. 13. – Părțile pot conveni încetarea contractului înainte de termen sau prelungirea acestuia după expirarea termenului – în condițiile legale, prin semnarea unui act adițional la prezentul contract de către reprezentanții legali ai celor două părți. În cazul prelungirii, actul adițional trebuie încheiat cu 15 zile înainte de data expirării valabilității.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 4 exemplare.

**CONCEDENT,  
CONSILIUL LOCAL  
AL MUNICIPIULUI GIURGIU**

  
ing. **Liescu Lucian**

**DIRECTOR ECONOMIC,  
ec. Joița Todor**

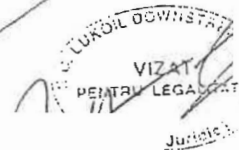
**SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,  
Cons. juridic Ghincea Vasile**

**COMPARTIMENT LICITAȚII-CONTRACTE,  
cons.jurid. Negoiță Florina**

**CONCESIONAR,**

**SC LUKOIL DOWNSTREAM SRL**

**DIRECTOR GENERAL EXECUTIV  
Tampiza Constantin**

  
VIZAT  
PENTRU LEGALITATE  
Juridic

  
**Marcel Mișneț**  
Director al  
Direcției Juridice

  
**Irina Petre**  
Consilier Juridic

**ACT ADIȚIONAL NR.3/60.159/03.07.2023**

**LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR.1931/04.02.2004**

**MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în Giurgiu, B-dul București, nr 49-51, având cod fiscal R4852455, cont IBAN nr.RO04TREZ32121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, reprezentat prin Primar- Anghelescu Adrian, în calitate de concedent,

**și**

**SC LUKOIL ROMÂNIA SRL**, cu sediul social în municipiul București, Strada Siriului, Nr.20, Corp A, Sector 1, având număr de înregistrare la ORC J40/4469/1998, cod unic de identificare fiscală 10547022, reprezentată prin administrator Victor Jumbei, în calitate de concesionar,

În baza HCLM nr.171/29.06.2023, au convenit să încheie prezentul act adițional la contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004, cu următoarea modificare :

**Art.I.** Cap.II – Obiectul contractului de concesiune, art.1, alin. (1) din contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004 se modifică și va avea următorul conținut:

“Se diminuează suprafața de la 1.800 mp. la 1.156 mp., pentru terenul situat în intravilanul municipiul Giurgiu, strada București, nr.70, ce aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu”.

**Art.II.** Cap. IV – Redevența, art.3, alin. (1) și alin. (2) din contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004 se modifică și va avea următorul conținut:

“Valoarea redevenței anuale este de 2.821,32 Euro/an fără TVA, estimată în lei la data plății, la cursul oficial al zilei comunicat de BNR cel târziu pe data de 30 a ultimei luni din trimestru care va fi achitată pe toată perioada, de la data încheierii actului adițional la contractul de concesiune, până la data de 03.02.2029,,

**Art.III.** Celelalte clauze ale contractului de concesiune rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 (două) exemplare câte unul pentru fiecare parte.

**CONCEDENT,**

**MUNICIPIUL GIURGIU**  
**PRIMAR,**  
*Anghelescu Adrian*

**CONCESIONAR,**

**SC LUKOIL ROMÂNIA SRL**  
**Administrator,**  
*Jumbei*

**SECRETAR GENERAL**  
**AL MUNICIPIULUI GIURGIU**  
*Băiceanu Liliana*



**DIRECȚIA ECONOMICĂ**  
**DIRECTOR ECONOMIC,**  
*Cristea Ioana*

**DIRECȚIA JURIDICĂ**  
**ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ,**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
*Dumitru Roxana*

**DIRECȚIA PATRIMONIULUI**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
*Trăistaru*

**ÎNTOCMIT,**  
*Stan Livia*

*20 07 02*  
*[Signature]*

577850

# PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500

ZONA: Municipiul Giurgiu, B-dul Bucuresti, FN  
Judet Giurgiu, DAT Giurgiu

266800

266800



266750

266750

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
 Seria RO-B-J Nr. 2961  
 TCG DEVELOPMENTS SRL

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
 Seria

Numele si prenumele executantului:

TCG DEVELOPMENTS RL  
 Autorizatie RO-B-J 2961  
 Semnatura si stampila:

Sistem de proiectie Stereo 70

Data: August 2024

266700

266700

577850





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 46342 Giurgiu

Nr. cerere	91838
Ziua	05
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare  
100172757345



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Bdul BUCURESTI, Nr. FN, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	46342	1.065	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard metalic între punctele 2-3-4-5 și punctele 8-9

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>91838 / 05/08/2024</b>		
Act Administrativ nr. 167, din 27/06/2024 emis de CL MUNICIPIUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 63299, din 04/07/2024 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 63726, din 05/07/2024 emis de DITL GIURGIU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL GIURGIU- DOMENIUL PRIVAT</b>	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	9.81
8	9	8.661
9	10	7.053
10	1	3.002

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
06-08-2024

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
Mihail-Theodor Mogîlcă

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

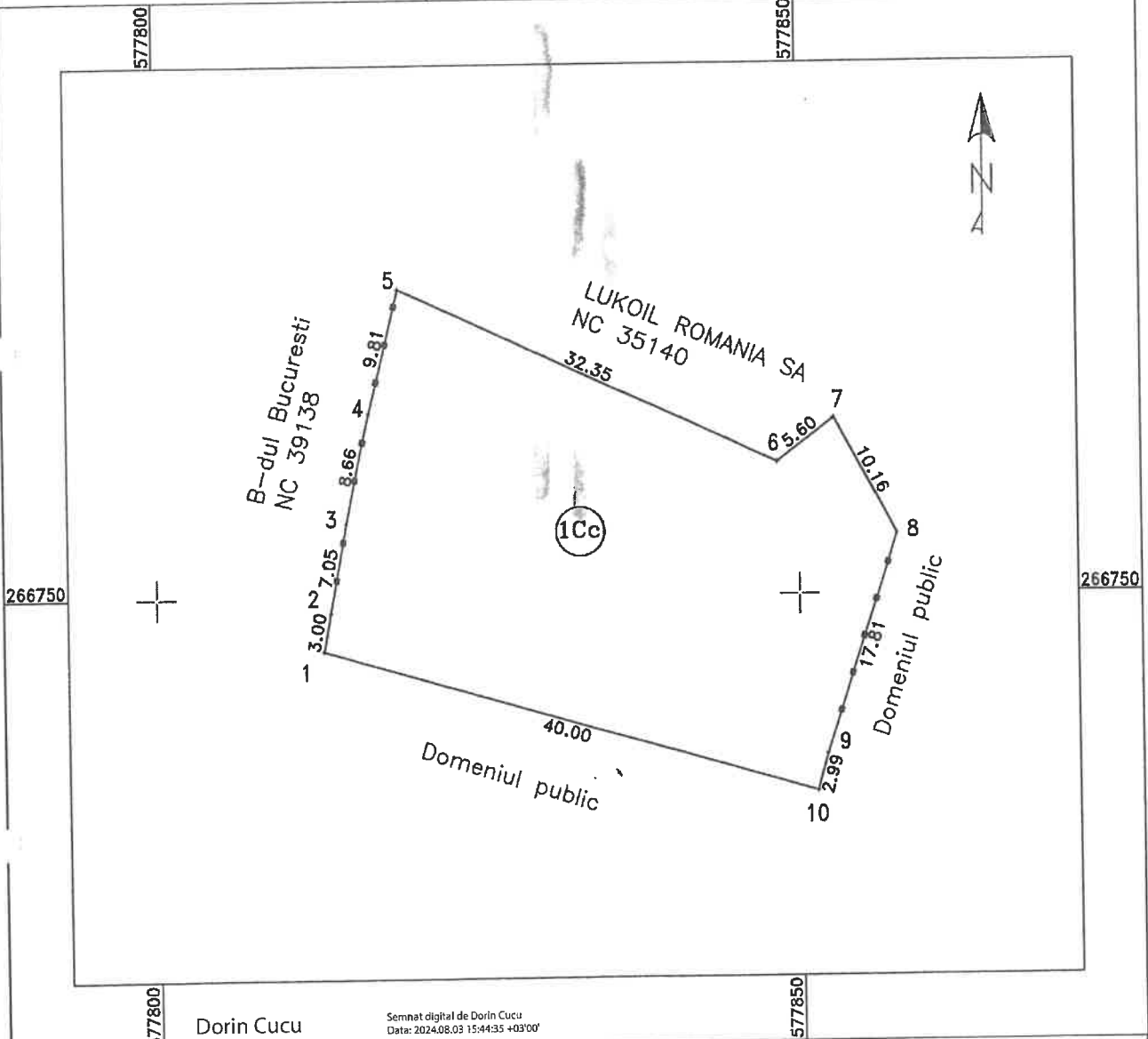
Referent,

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
46342	1065	Municipiul Giurgiu, B-dul Bucuresti, FN, Judet Giurgiu
Carte Funciara Nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		GIURGIU



A. Date referitoare la teren			Mentiuni	
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)		
1	Cc	1065	Teren impreluit cu gard metalic intre punctele 2-3-4-5 si punctele 8-9	
Total		1065		
B. Date referitoare la constructii			Mentiuni	
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)		
Total		0		
Suprafata totala masurata a imobilului=1065 mp			Inspector	
Suprafata din act= 1065 mp			Semnat digital de Calin Ionel	
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral.			Data: 2024.08.05 11:17:40 +03'00'	
Data			Stampila BCPI	

Executanți: JCC DEVELOPMENTS SRL  
 Autoritate RO: B-J Nr 20617  
 Confirm executarea masurilor la teren  
 constituirea terenului din punct de vedere cadastral  
 Semnatura si stampila

Stampila BCPI

**CARTE FUNCIARĂ NR. 38348**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 38348 Giurgiu

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7350/N

Adresa: Loc. Giurgiu, Str BUCURESTI , Nr. 72, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 5880		219	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>3976 / 11/02/2009</b>		
Act Dezmembrare nr. 164, din 09/02/2009 emis de BNP As. Ujeniuc;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dezmembrare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL GIURGIU</b>	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrările 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
CAD: 5880	219	

\* 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	curti constructii	DA	219	-	-		

Neutilizabil în Circuitul Civil



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 46341 Giurgiu

Nr. cerere	91835
Ziua	05
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare  
100172756347



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Bdul BUCURESTI, Nr. FN, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	46341	72	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard metalic între punctele 11-12-13-14-15

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>91835 / 05/08/2024</b>		
Act Administrativ nr. 167, din 27/06/2024 emis de CL MUNICIPIUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 63733, din 05/07/2024 emis de DITL GIURGIU; Act Administrativ nr. 63300, din 04/07/2024 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL GIURGIU- DOMENIUL PRIVAT</b>	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	40.289
8	9	1.637
9	1	2.245

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

05-08-2024

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

FLORIN BADILA

(parafa și semnătura)

Referent,

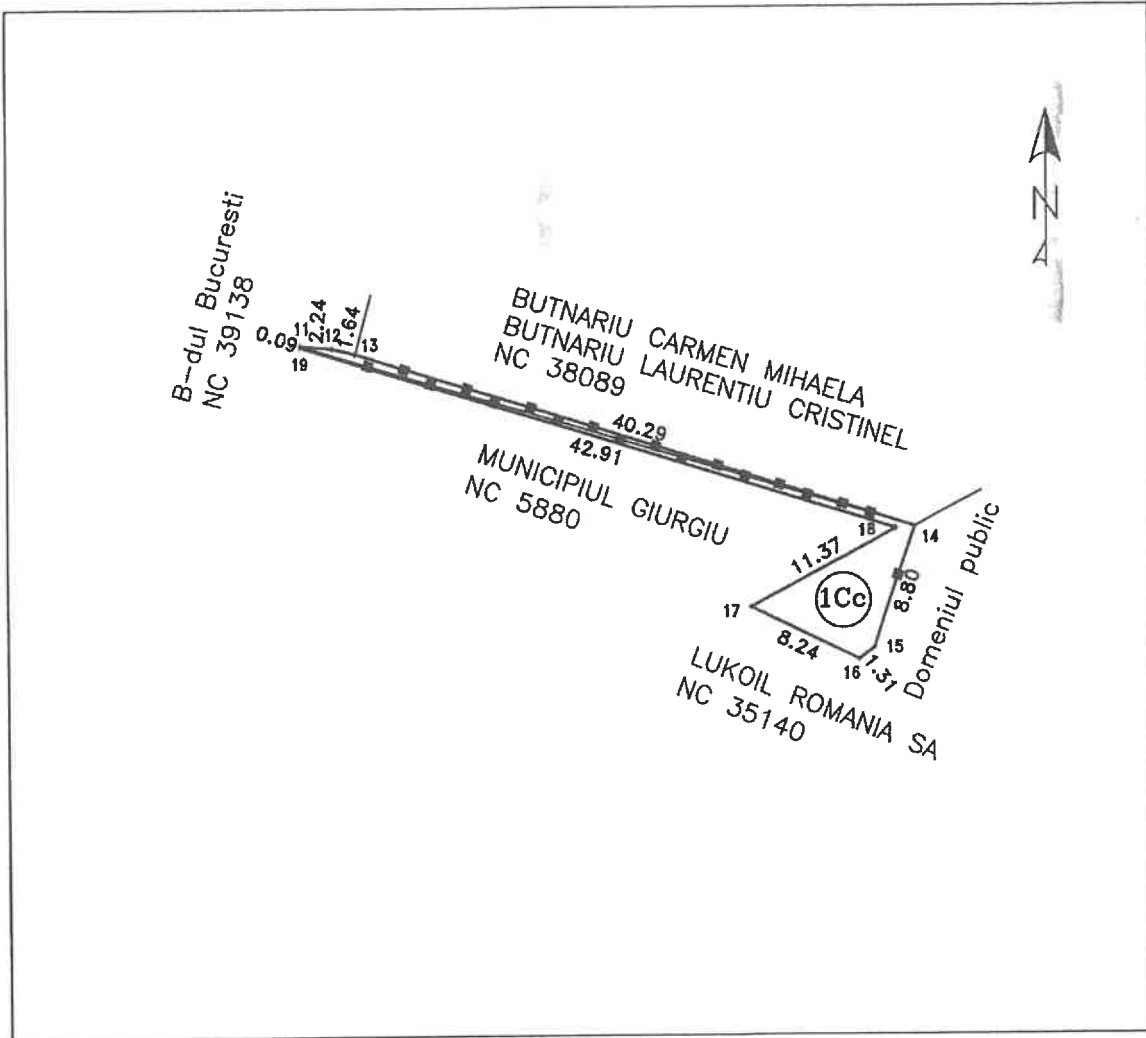
\_\_\_\_\_

(parafa și semnătura)

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
46341	72	Municipiul Giurgiu, B-dul Bucuresti, FN, Judet Giurgiu
Carte Funciara Nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		GIURGIU



**Dorin Cucu**

Semnat digital de Dorin Cucu  
Data: 2024.08.03 15:09:45 +03'00'

**A. Date referitoare la teren**

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	72	Teren imprejmuit cu gard metalic intre punctele 11-12-13-14-15
Total		72	

**B. Date referitoare la constructii**

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
		0	
Total		0	

Suprafata totala masurata a imobilului=72 mp

Suprafata din act= 72 mp

Inspector

<p>Executat de TSC DEVELOPMENTS CERTIFICAT DE AUTORIZARE</p> <p>Confirm executarea masurilor la teren corectitudine in conformitate cu planul de amplasament si delimitare</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>Data: August 2024</p>	<p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si parafa</p> <p>Data</p> <p>Stampila BCPI</p>	<p>Iluta Irinel</p> <p>Virban</p>	<p>Digitally signed by Iluta Irinel Virban</p> <p>Date: 2024.08.05 10:11:59 +03'00'</p>
--	--	-----------------------------------	---



Dir. Patrimoniu

20.12.2023



 2023 11/7/410  
 12 19  
**LUKOIL România S.R.L.**


Ies. DG-1181-15.12.2023

Către

**MUNICIPIUL GIURGIU prin Primar**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU prin Primar**  
**PRIMĂRIA GIURGIU - DIRECȚIA PATRIMONIU**  
 Giurgiu, Bulevardul București, Nr. 49 - 51

În atenția: D-lui Adrian Valentin Anghelescu, Primar

Ref.: Solicitare modificare suprafața concesionată conform Contract de concesiune nr.  
 1831/ 04.02.2004

Stimate domnule Primar,

**LUKOIL România S.R.L.**, o societate organizată și funcționând în conformitate cu legile române, cu sediul în București, Sector 1, Strada Sîriului Nr. 20, Corp A, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/4469/1998, având Cod de Identificare Fiscală RO 10547022, Tel.: +4 021 227 21 01, Fax: +4 021 232 82 64, capital social 399.450.140 lei și cont bancar RO97INGB0001000141148925 deschis la ING Bank, reprezentată de dl Victor Jumbei în calitate de administrator („Societatea”),

Având în vedere:

- A. Contractul de concesiune nr. 1931/ 04.02.2004, semnat între Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, prin Primar, în calitate de concedent și LUKOIL România S.R.L., în calitate de concesionar, ce are ca obiect: „transmiterea spre administrare pe timp determinat în schimbul unei redevențe a unui teren în suprafață de 1.800 mp (...)”, în vederea construirii pe acesta a unei stații de distribuție carburanți LUKOIL (denumită „SDC”).

Strada Sîriului nr. 20, Corp A  
 Sector 1, 014354 București  
 România

Oficiul Registrului Comerțului București nr. J40/4469/1998  
 Cod de Identificare Fiscală 10547022  
 Capital social 399 450 140 lei

Tel: 40 21 227 21 01  
 Fax: 40 21 232 82 64  
 www.lukoil.ro



Ies. DG-1181-15.12.2023

- B. Contractul de vânzare cumpărare ("CVC") autentificat cu numărul 1235/21.12.2022 pentru imobilul teren intravilan, în suprafață totală de 1148 mp pentru terenul situat în intravilanul Loc. Giurgiu, Strada București, nr. 70, Județul Giurgiu, identificat cu numărul cadastral 35140 și înscris în CF nr. 35140 UAT Giurgiu;
- C. Planul de situație juridic realizat de o persoană autorizată de cadastru dl. Daniel Salaci, Inginer geodez, PFA Cadastru, Geodezie și Cartografie, serie autorizație B 4099, Categoria D, ANCPI – anexat din care rezulta ca din totalul suprafeței terenului concesionat de 1800 mp conform contractului de concesiune nr. 1931/04.02.2004, suprafața de 644 mp a devenit proprietatea LUKOIL România SRL conform CVC 1235/21.12.2022;
- D. Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 35140 UAT Giurgiu din care rezulta că LUKOIL România este proprietara tabulară a imobilului cu numărul cadastral 35140 din loc. Giurgiu, Strada București, nr. 70, Județul Giurgiu;

Având în vedere faptul că subscrisa Societate este proprietarul tabular al tuturor construcțiilor edificate pe Teren, identificate ca "Stație Distribuție Produse Petroliere" denumită în continuare „SDC LUKOIL Giurgiu 4”,

și

Având în vedere faptul că Societatea a respectat pe toată durata contractuală toate obligațiile rezultând din Contractul de concesiune și din lege față de Consiliul Local al municipiului Giurgiu,

Luând în considerare durata contractuală de 49 ani începând cu data de 04.02.2004,

Vă supunem atenției următoarele aspecte:

1. Vă rugăm să aprobați concesionarea terenului în suprafață de 120 mp indentificat în "Planul de situație cu suprafața propusă pentru concesionare" suprafața hasurată învecinată cu actuala împrejmuire pe latura de Sud a terenului în discuție.

În acest sens, menționăm că suntem pregătiți să semnăm un Act adițional la Contractul de Concesiune actual și vă adresam pe aceasta această cale rugămintea:

- a. Să aprobați solicitarea Societății de modificare a suprafeței concesionate prin suplimentarea cu o suprafață de 120 mp conform suprafață indentificată în "Planul de situație cu suprafața propusă pentru concesionare" suprafața hasurată învecinată cu actuala împrejmuire pe latura de Sud a terenului în discuție.



- b. Să ne comunicați în acest sens Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind suplimentarea concesiunii rezultate cu suprafața de 120 mp, suprafață indentificată în "Planul de situație cu suprafața propusă pentru concesiune" suprafața hașurată învecinată cu actuala împrejmuire pe latura de Sud a terenului în discuție.
- c. Să ne comunicați data la care putem să ne prezentăm pentru semnarea actului adițional la Contractul de concesiune nr. 1831/04.02.2004

Anexam:

1. CVC 1235/21.12.2022
2. Plan de situație juridic – din care reiese suprafața de teren achiziționată conform CVC 1235/21.12.2022
3. Contract de concesiune 1931/04.02.2004 (3748/04.02.2004 număr intern LUKOIL)
4. Adițional nr. 2 la Contractul de Concesiune nr. 1931/04.02.2004
5. Plan de situație cu suprafața propusă pentru concesiune suplimentară

Cu stima,

Administrator unic - Director general

V.G.Jumbei



S.Sandu

2192



198. DG-1181-15.12.2023



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. București, nr. 49-51,  
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631  
mobil: 004 0372 735 333

cod poștal 080044  
fax: 004 0246 215 405  
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECȚIA URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr.33221 / 01.04.2024

Catre ,

Directia Patrimoniu

Compartiment Urmarire , Executare Contracte

Având în vedere adresa dumneavoastră cu nr. 33221/2024 prin care solicitați un punct de vedere privind concesionarea unui teren in suprafata de 120,0mp adiacent SCD Lukoil Giurgiu 4, din str. Bucuresti, nr.70, vă transmitem următoarele:

Conform Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu aprobat prin HCL 37/ 2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021; terenul se află situat în zona IS2A subzona comerț servicii

- UTILIZĂRI ADMISE:

Spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servire; sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare; servicii sociale, colective și personale; hoteluri; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații închise destinate destinderii, sportului; spații plantate; activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective. Pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementarea funcțiunilor din vecinătate. Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006. Sunt admise lăcașuri de cult numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice. Amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100m de lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori. Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori. Amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face pe arterele de acces în oraș și în vecinătatea arterelor principale de circulație, cu respectarea distanțelor normate față de alte funcțiuni. Detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 20m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

- UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic următoarele utilizări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățătorii chimice; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; oricare alte utilizări decât cele prevazute la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

ARHITECT ȘEF,

Adrian-Răzvan CAIOTĂ

întocmit,

Mariana GUȚU



**RAPORT DE EVALUARE**

**DETERMINAREA VALORII DE PIATA PENTRU ACTUALIZAREA VALORII REDEVENITEI DIN CONCESIUNE –  
TREI TERENURI INTRAVILANE PROPRIETATEA PRIVATA A PRIMARIEI MUNICIPIULUI GIURGIU**

*Elaborat de: JustConta Business SRL*

*Echipa de elaborare a lucrării:*

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

**11.09.2024**

**RAPORT DE EVALUARE PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIATA IN SCOPUL ACTUALIZARII  
REDEVENTEI DIN CONCESIUNE – TREI TERENURI INTRAVILANE PROPRIETATEA PRIVATA A  
MUNICIPIULUI GIURGIU**

**SINTEZA EVALUĂRII**

**11.09.2024**

Numele clientului	<b>PRIMARIA GIURGIU</b>		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	11.09.2024		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara formata din trei terenuri intravilane considerate libere de constructii		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Mun. GIURGIU, Str. Bucuresti FN conform extrase CF 46341 si 46342 si Str. Bucuresti nr. 72 conform extras aferent 38348 (NC5880), atasate in Anexe. Subiectul raportului il reprezinta un imobil cu suprafata de 1356 mp compus din trei terenuri cu suprafatele de 1065mp, 219mp si respectiv 72 mp.		
Proprietar	Primaria Municipiului Giurgiu, domeniul privat		
Numar carte funciara	<b>Conform Anexe, proprietatea subiect este compusa din trei terenuri intabulate si are urmatoarele carti funciare 46342, 38348 (NC5880), 46341 emise de OCPI Giurgiu.</b>		
Utilizarea actuala a imobilelor	Terenuri intravilane curti-constructii utilizate pentru constructii.		
Cea mai buna utilizare	Curti constructii – comercial, statie distributie carburanti.		
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 centrala a orasului GIURGIU jud. GIURGIU. Zona are caracter mixt – comercial, rezidential si administrativ, valorile terenurilor au un trend usor ascendent. Accesul la proprietate se face pe drum de acces asfaltat, din strada asfaltata – str. Bucuresti.		
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.
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	<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 actualizarii valorii redeventei din concesiune. Terenurile sunt detinute in proprietate. Terenurile sunt concesionate la data realizarii raportului de evaluare, Raportul va fi intocmit in ipoteza "liber de constructii"
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unor terenuri curti constructii intravilane, cu acces la utilitatile orasului GIURGIU – apa, canalizare, energie electrica, drum asfaltat.
Abordari in evaluare:	S-a aplicat abordarea prin piata.
<b>VALOAREA RECOMANDATA</b>	<b>PROPRIETATE FORMATA DIN TREI TERENURI INTRAVILANE</b> Suprafata totala 1356 mp – 461.035 lei, respectiv 92.700 euro LEI, 68 eur/mp respectiv 340 lei/mp <b>Valoarea redeventei din concesiune, calculata/an pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este 18.441,41 lei/an</b>
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9742



## 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. 1135609 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 responsabilitatea 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.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU



JUSTCONTA BUSINESS SRL

Raluca-  
Alexandra  
Andronic

Semnat digital de  
Raluca-Alexandra  
Andronic  
Data: 2024.09.11  
14:34:31 +03'00'



## 1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

### 1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU

### 1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorii desemnati, specificati mai sus, in conditiile agreate prin contractul incheiat intre client si 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 fundamenteaza valoarea prezentate evaluatorului de catre beneficiar nu sunt opozabile tertilor.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. In 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.

In determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizarii 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 reprezinta estimarea valorii de piata a bunului imobil” asa cum este unde este” definită de Standardele de Evaluare SEV 2022 în vederea actualizării valorii redevenței din concesiune in conformitate cu analiza de piata si solicitarea beneficiarului.

Evaluarea<sup>1</sup> nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

---

<sup>1</sup> prin "evaluare" se înțelege atât valoarea estimată (concluzia asupra valorii) cât și raportul de evaluare  
JustConta Business SRL  
Sediul social: Bdul Tinereții, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

## 1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

### 1.4.1. Adresa postala

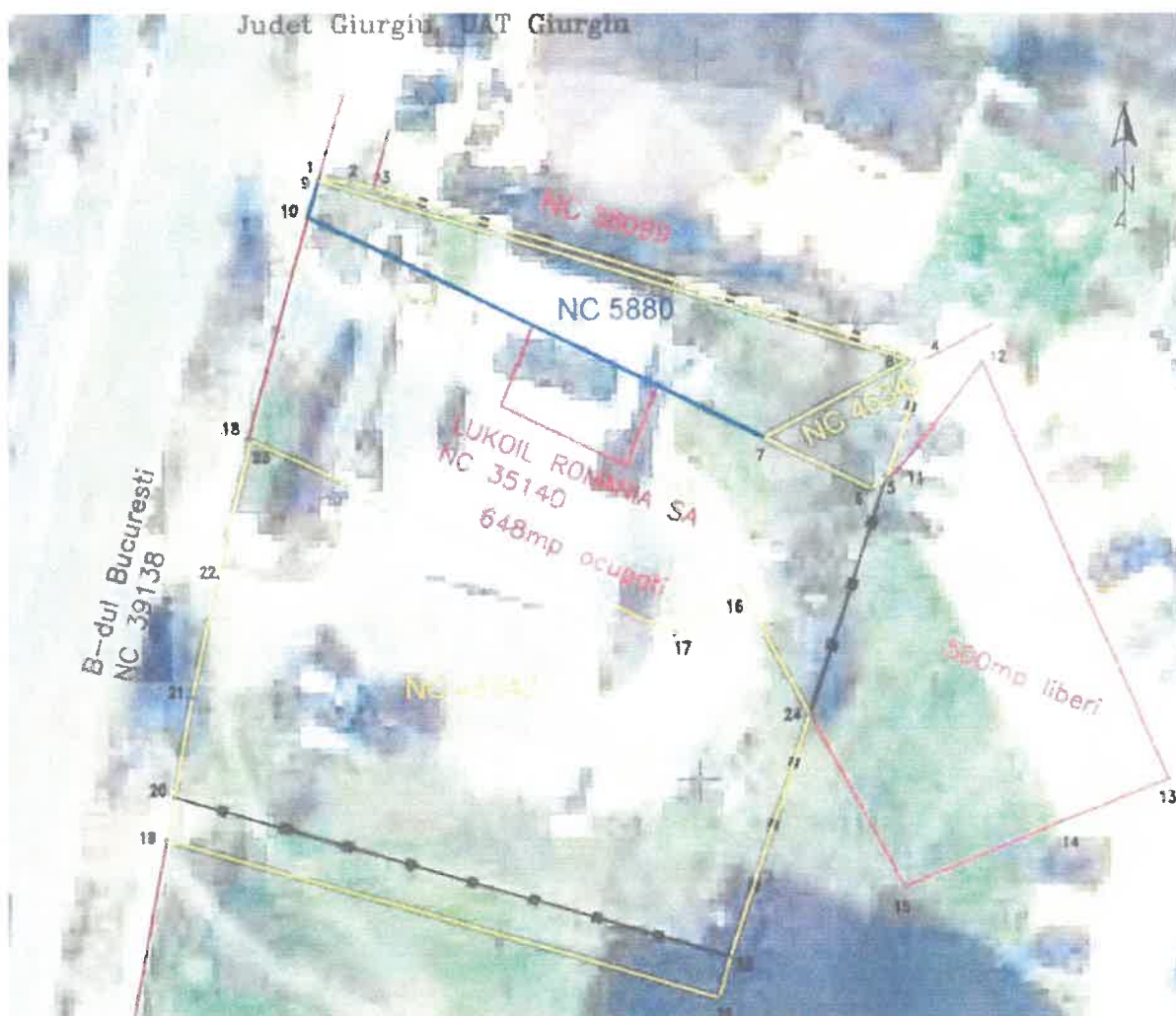
Proprietatea imobiliara formata din trei terenuri intravilane curti-constructii este situata in intravilanul orasului Giurgiu, Str. Bucuresti FN pt. teren aferent CF 46342 si CF 36341 si Str. Bucuresti nr. 72 pt. teren aferent CF 38348 (NC5880).

### 1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 46342, 38348 (NC5880), 46341.

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra imobilului in suprafata totala de 1356 mp compus din trei terenuri cu suprafete de 1065 mp, 219 mp si 72 mp, terenuri detinute in proprietate.





#### 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.
- 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 îi 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:

*„Suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, într-o tranzacție liberă (nepărtinitoare), după o comercializare 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 = 4,9742 lei**

## 1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **11.09.2024**.

## 1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

<sup>2</sup>Evaluarea include toate cercetările, informațiile, rationamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Aceasta 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
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și 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;*

- amplasarea inspecției interioare și exterioare a proprietatii 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 investigații 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 interogării clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații 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 acestora. Astfel, au fost utilizate informații:

- **furnizate de catre client:**

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobandit de proprietar conform urmatoarelor documente:

- extrase de carte funciara, plan de situatie, puse la dispozitie de proprietar
- ii. din surse publice
- iii. analiza de piata – site-uri imobiliare și publicatii de specialitate: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://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, in mod rezonabil, in contextul evaluării, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea 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 ca toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviziate; orice abatere de la această ipoteza 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 acurătatea 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 ca evaluarea să se realizeze în ipoteza ca 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:**

**1. Obiectul raportului de evaluare îl reprezintă teren afectat de existența unei construcții care nu face obiectul prezentului raport.**

**2. Valoarea de piață a proprietății formată din trei terenuri intravilane este solicitată de către beneficiar în scopul actualizării valorii redevenței din concesiune prin raportare la o perioadă de 25 de ani, corespunzător contract de concesiune atașat în anexe - 1931/2004. Valoarea redevenței din concesiune nu este prevăzută ca metodologie de lucru în Standardele de Evaluare, ca atare determinarea acesteia se realizează prin împartirea valorii de piață la durata solicitată și menționată de către beneficiar.**

Parlamentul României - Lege nr. 50/1991 din 29 iulie 1991

**Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**

În vigoare de la 07 august 1991  
Formă aplicabilă de la 13 octombrie 2004

Consolidarea din data de 30 ianuarie 2020 are la bază republicarea din Monitorul Oficial, Partea I nr. 933 din 13 octombrie 2004 și include modificările aduse prin următoarele acte: OUG 122/2004, L 52/2006, L 376/2006, L 117/2007, L 101/2008, OUG 228/2008, OUG 214/2008, L 261/2009, OUG 85/2011, L 269/2011, OG 6/2010, L 133/2012, L 154/2012, L 81/2013, OUG 121/2011, L 255/2013, L 187/2012, OUG 22/2014, L 82/2014, OUG 41/2015, OUG 7/2016, L 53/2016, L 148/2016, L 159/2016, OUG 83/2016, OUG 100/2016, L 86/2017, OUG 40/2017, L 147/2017, OUG 84/2018, L 292/2018, L 117/2019, L 193/2019, L 7/2020.  
Ultimul amendament în 11 ianuarie 2020.

**Art. 17.** - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

<https://www.infoinstitutii.ro/codul-adm/parte-a-5/titlu-1/capitol-3/sectiune-3/articol-308.html>

## Art. 308. – Durata concesiunii

- (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu sa putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.
- (2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.
- (3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.
- (4) Prin derogare de la prevederile alin (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.

## Art. 309. – Redevența

- (1) Redevența obținută prin concesiunare se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.
- (2) Redevența obținută prin concesiunare, din activități de exploatare a resurselor la suprafață, se constituie venit după cum urmează:
  - a) 40% la bugetul local al județului pe teritoriul căruia există activitatea de exploatare.
  - b) 40% la bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pe teritoriul căreiacărui există activitate de exploatare.
  - c) 20% la bugetul de stat.
- (3) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.
- (4) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin (3), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:
  - a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
  - b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
  - c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

**3. Evaluatorul nu are la dispoziție certificate de urbanism, raportul de evaluare este realizat conform documentelor puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv HCL prin care se decide utilizarea terenului în limitele specificate în anul 2004.**

**4. Conform solicitării beneficiarului imobilul format cele trei terenuri a fost evaluat ca o singură proprietate chiar dacă acestea sunt identificate în trei carti funciare distincte.**

**5. Conform comanda primita de la beneficiar in raportul de evaluare va fi prezentata valoarea de pornire in licitatie pentru calcularea redeventei din concesiune.**

#### **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 financiara, 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 (SEV<sup>3</sup>) 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 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.

---

<sup>3</sup> SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



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 11.09.2024.

## **2. PREZENTAREA DATELOR**

### **2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE**

#### **2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII**

Proprietatea a fost inspectata de catre Vieru Laurentiu impreuna cu Andronic Raluca in data de 14.06.2023. 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 legii<sup>4</sup>, 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. Bucuresti nr. 72/FN.
- **caracteristici fizice ale terenului,** (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)

---

<sup>4</sup> Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

- Forma: neregulata, raport inferior intre deschidere si lungime
- Planeitate: teren plan, pregatit pentru utilizare/utilizare curti constructii
- Alte informatii:
  - **utilizarea actuala a amplasamentului:** utilizat
  - **utilitati** - apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale
  - **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidential, comercial, edilitar
  - proprietatea este amplasata in zona median-centrala a municipiului, se preteaza pentru constructii comerciale. In imediata apropiere a zonei de trafic pietonal.

## 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 pietele 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.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pietee, 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 median-centrăla 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. informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate sau oferite spre vânzare sau închiriere

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 – 332 eur/mp, diferenta de valoare fiind data de utilitati, amplasament, suprafata, specificatii urbanistice.

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1000mp-80-mp-giurgiu-steaua-dunarii-IDhhTJu.html?reason=seller\\_profile](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1000mp-80-mp-giurgiu-steaua-dunarii-IDhhTJu.html?reason=seller_profile)

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDf8sAN.html>

[https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-autorizatie-construire-spalatorie-self-service-IDfV1JL.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-autorizatie-construire-spalatorie-self-service-IDfV1JL.html?reason=extended_search_extended_distance)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-intravilan/40d1i7111d7678d0d78f9f750872fi1g.html>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-semicentral-1456mp-218696886>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-ultracentral-2069mp-77157>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/giurgiu/giurgiu/>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html>

[https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html? gl=1\\*1n50m1o\\* up\\*MQ.&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html? gl=1*1n50m1o* up*MQ.&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb)

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e8210id0h.html>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-tineretului-500mp-228008615>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-inchiriere-in-giurgiu-linga-kaufland-IDAIFX>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-central-in-giurgiu-300mp-IDBkpw>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/2000-mp-teren-vanzare-semicentral-3747672>

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-X9PQ0303C?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-giurgiu&utm\\_term=1248000-0-26000](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-X9PQ0303C?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-giurgiu&utm_term=1248000-0-26000)

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/nord/teren-constructii-de-vanzare-X9P803038?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-giurgiu&utm\\_term=35000-0-1500](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/nord/teren-constructii-de-vanzare-X9P803038?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-giurgiu&utm_term=35000-0-1500)

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/nord/teren-constructii-de-vanzare-X44L13070?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-giurgiu&utm\\_term=4382700-0-58436](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/nord/teren-constructii-de-vanzare-X44L13070?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-giurgiu&utm_term=4382700-0-58436)

<https://my.argus.me/properties>

**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**

### **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*<sup>5</sup>.

**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.<sup>6</sup>

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;
- b) 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 pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;

<sup>5</sup> SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

<sup>6</sup> SEV 100 – Cadrul general, par.18 si 19

d) 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;

e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. 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, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii. Piata imobiliara specifica In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din teren intravilan cu destinatie curti constructii si situat in GIURGIU, zona mediana-centrala a municipiului.

### **3.1.3. OFERTA**

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 35 eur/mp -332 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

**2023**

suprafata	localizare	deschidere	utilizare	valoare eur/mp	observatii
1000	median	26	comercial	80	oferta negociata 5%, proprietatile similare oferitate de 12-24 de luni au valoarea scazuta cu 27-30%, marja de negociere ramasa 5-7%
4000	med/central	25	rezidential	60	oferta negociata 5%, proprietatile similare oferitate de 12-24 de luni au valoarea scazuta cu 27-30%, marja de negociere ramasa 5-7%
1398	median	26	comercial	45	oferta negociata direct 12%, urmeaza discutii pentru 15%. Se vinde terenul impreuna cu planul de afaceri spalatorie auto
902	med/central	21	rezidential	39	teren cu forma regulata amplasat in zona mixta: rezidential si micro industrial - adiacent blv Bucuresti
873	periferic	25	rezidential	27	teren cu forma regulata amplasat in zona mixta: rezidential si micro industrial - adiacent Soseaua Alexandriei
1686	periferic	30	logistic/com	19	teren cu forma regulata amplasat in zona mixta: rezidential inferior si micro industrial
1000	periferic	66	rezidential	25	teren cu forma regulata amplasat in zona mixta: rezidential inferior si micro industrial
612	med/periferic	15	rezidential	20	trei loturi de teren de cca 500 -600 mp, oferta fara concretizare in 12 luni. Oferta negociabila cca 5%, valoare coborata in 12 luni cu 20%
300	periferic	17	rezidential	95	valoare neg cca 5%, cuprinde o fundatie de 100 mp (9000 eur) si proiectul casei)
5000	periferic	67	comercial	70	teren similar nr 1, neg 10 - 15% in conditii de parcelare

1 ajustarea intre terenurile cu amplasare mediana si cele din zona periferica este de cca 30%  
 2 valoarea terenurilor cu utilizare comerciala este superioara celor cu utilizare rezidentiala, cca 15%  
 3 terenurile cu deschidere direct la bulevard au valoare superioara celor cu desc la strada, cca 33%

## 2024

Valoarea proprietatilor identificate la vanzare in 2023-2024 a crescut cu intervalul valoric:

nr. crt.	suprafata	localizare	deschidere	utilizare	valoare eur/mp
1	1456	median-central	22	administrativ/rezidential	332,42
2	2069	central	36	administrativ/rezidential	154,66
3	300	median	9,6	rezidential	95,00
4	268	median	10	rezidential	111,94
5	700	median	17	rezidential	50,00
6	500	periferic		rezidential, logistic/comercial	49,00
7	1200	periferic		logistic/comercial	145,83
8	300	median-central		rezidential	250,00
9	2000	periferic	36	rezidential	39,50
10	26000	median-periferic	230	rezidential, logistic/comercial	48,00
11	1500	periferic		rezidential	23,33
12	58346	periferic	197	industrial	75,12

### 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 crestere sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este 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.<sup>7</sup>

### **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.

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.

---

<sup>7</sup> SEV 100 – Cadrul general, par.14



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- statie distributie carburanti.

#### 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 nu a identificat pe piata proprietati similare ofertate la vanzare sau inchiriere (39, respectiv 41 mp), ca atare nu 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 veniturului.

Metodele de capitalizare a veniturului, 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.

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

#### **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.**

#### **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.

**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.**

#### **4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR**

Valoare determinata prin abordarea prin piata:

**PROPRIETATE FORMATA DIN TREI TERENURI INTRAVILANE, suprafata totala 1356 mp**

**461.035 lei, respectiv 92.700 euro**

Valoarea redeventei din concesiune, calculata/an pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este  
**18.441,41 lei/an.**

## 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 evaluării – determinarea valorii redevenței din concesiune, calculată pe an pentru o perioadă de amortizare de 25 de ani a proprietății subiect formată din trei terenuri intravilane.

**PROPRIETATE FORMATA DIN TREI TERENURI INTRAVILANE, suprafata totala 1356 mp – 461.035 lei, respectiv 92.700 euro LEI**

**Valoarea redevenței din concesiune, calculată/an pentru o perioadă de amortizare de 25 de ani este 18.441,41 lei/an**

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM  
LAURENTIU VIERU**



**JUSTCONTA BUSINESS SRL  
ANDRONIC RALUCA**

### **5.3. MENTIUNI TRANZITORII**

- 5.3.1. Concluzia asupra valorii, estimată în cadrul raportului de evaluare, este independentă de orice presiune din partea clientului sau a unei terțe părți.
- 5.3.2. Dacă în prezentul raport se regăsesc mențiuni cu privire la derogări de la Standardele de evaluare, impuse în scris de către client și ele au fost aplicate de către evaluator, prejudiciile cauzate prin impunerea acestor derogări de către client, vor atrage răspunderea acesteia.
- 5.3.3. Pretul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vânzător, pretul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.
- 5.3.4. Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumpărător.
- 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, în 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 - Acte**

**Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii proprietatii prin abordarea prin piata**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		80.000	35.000	62.910
Suprafata- m <sup>2</sup>	1.356,00	1.000,00	902,00	1.398,00
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		80	39	45
Ajustare pentru negociere		-4%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		-3	-2	-5
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 3-5 euro/mp		
<b>Pret ajustat</b>		<b>77</b>	<b>37</b>	<b>41</b>
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		76,8	36,9	40,5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Conditii de finantare</b>	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		77	37	41
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		77	37	41
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Conditii de piata</b>	sept.24	sept.24	sept.24	sept.24
Ajustare		5%	5%	5%
Valoarea ajustare		3,8	1,8	2,0
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari conform analizei de piata atasate in Anexe. Analiza de piata indica o majorare a valorii proprietatilor imobiliare tip teren cu valoarea mediana a marjei de negociere. Piata imobiliara locala indica o blocare a tranzactiilor, proprietarii alegand sa nu vanda si sa mentina pretul ofertat pana la o perioada de appx 2 ani.		
<b>Pret ajustat</b>		<b>81</b>	<b>39</b>	<b>43</b>
<b>Localizare</b>	Strada, Bucuresti FN/nr 72	bdul Mihai Viteazul/similar	Stejarului/adiacent str. Bucuresti	Bucuresti 243
Ajustare		0%	33%	30%
Valoarea ajustare		0	13	13
Explicatie ajustare		au fost introduse ajustari, amplasarea comparabilelor este diferita. Analiza de piata indica o ajustare de 30% pentru localizare mediana-periferica si 33% pentru localizare mediana fara desch la blv.		

<b>Acces/ Vizibilitate</b>	bun/bun	bun/bun	bun/inferior	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari, corespunzator analizei de piata.			
<b>Utilizare</b>	rezidential/comercial	rezidential/comercial	rezidential	comercial
Ajustare		0,00%	15,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	6	0
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari, analiza de piata indica o variatie de 15% pentru cele doua tipuri de proprietati pentru mun. Giurgiu.			
<b>Incadrare/ Indicatori urbanistici</b>	P+2E	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Deschidere</b>	16	26	21	26
procentul laturilor	0,19	0,68	0,49	0,48
Ajustare		-20%	0%	0%
Valoarea ajustare		-16	0	0
Explicatie ajustare	Comparabila 1 a fost ajustata pentru deschidere. Subiectul raportului are suprafata neregulata, prezinta o ingustare la jumatatea suprafetei cu o deschidere de cca 12 ml. Proprietatile amplasate la strada principala in zona centrala au valori superioare si investitorii cauta utilizarea terenului in cota ideala, aceasta conducand catre o pierdere a valorii (corespunzator analizei de piata pentru terenuri cu amplasare mediana) de cca 10eur/mp (anex 15%)			
<b>Utilitati</b>	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Suprafata</b>	1.356	1.000	902	1.398
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Alte ajustari</b>	pp. liber	liber	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
		da	da	da
Ajustare neta		-12	20	15
		-16%	55%	37%
ajustare bruta		19,97	20,42	14,78
		26,00%	55,40%	36,50%
<b>Pret ajustat</b>		68	59	57
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	68	340		
Valoare teren	92.685	461.035		
rotunjit la	92.700	461.035		
Curs Euro	4,9742	0		
		68	59	57
		-16,16%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (53 E/mp la 61 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 61 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata (prin rotunjire) la 70.500 euro.

**Val. redeventei din concesiune - 25 ani**

18.441,41	Lei
-----------	-----



## Depreciere externa

Crt	Oferta	Oferta	
a	Pret oferta proprietate similara	45,000.00 Euro	79,000.00 Euro
b	Ajustare pentru negociere (%)	10%	7%
c	Pret oferta negociat (1 x (1-b))	30,500.00 Euro	63,470.00 Euro
d	Suprafata teren	60.00 mp	145.00 mp
e	Valoare estimata pentru teren (estimata de evaluator)	14.00 Euro/mp	14.00 Euro/mp
f	Total valoare teren (d x e)	840.00 Euro	2,030.00 Euro
g	Pret oferta ramasa pentru constructii (c - f)	29,660.00 Euro	61,440.00 Euro
h	CIB constructie (estimat de evaluator)	1048.00 Euro/mp	1048.00 Euro/mp
i	Suprafata desfasurata constructie	53.00 mp	100.00 mp
j	Total CIB constructie (h x i)	55,544.00 Euro	104,800.00 Euro
k	Depreciere fizica (estimata de evaluator folosind durata de viata)	30%	20%
l	Depreciere functionala	0%	0%
m	CIB depreciat fizic si functional (j x (1-k) x (1-l))	38,880.80 Euro	83,840.00 Euro
n	Depreciere externa ((m-g)/m))	24%	27%
Depreciere externa pentru proprietatea evaluata		24%	
<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/vand-sau-schimb-cu-teren-intravilan-casa-in-orasul-giurgiu-in-zona-c-IDgzV4g.html">https://www.olx.ro/d/oferta/vand-sau-schimb-cu-teren-intravilan-casa-in-orasul-giurgiu-in-zona-c-IDgzV4g.html</a> <a href="https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-casa-in-giurgiu-ID#111.html">https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-casa-in-giurgiu-ID#111.html</a>			

Depr ext calculata pentru det valorii terenului de 300 mp din analiza de piata (val rez teren = 60 eur/mp)

**Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile**

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1000mp-80-mp-giurgiu-steaua-dunarii-IDhhTJu.html?reason=seller\\_profile](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1000mp-80-mp-giurgiu-steaua-dunarii-IDhhTJu.html?reason=seller_profile)



PRIVAT ⓘ



Daniel

Proprietar / Proprietar

☎ 076 019 5654

Mai multe anunțuri

LOCALIZARE

📍 Giurgiu,  
Giurgiu

📍 Distanța până la centru

DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATOR

Acest anunț a fost public

Că sunați, regim privat

Arați mai multe ▾

Publicat 09 iunie 2017

Teren intravilan 1000mp 80€/mp Giurgiu Steaua Dunării

**30 000 €** Prețurile negociabile

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 000 m<sup>2</sup>

## DESCRIERE

Se vinde teren intravilan 1000mp, deschidere 26m, in orașul Giurgiu, situat între ocolul silvic și Steaua Dunării pe bulevardul Mihai Viteazul. Liber de sarcini, acte la zi.

80€/mp

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDf8sAN.html>



alina  
072 867 3104  
Trimite

LOCALIZARE  
Gurgleu, Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR  
Acest anunț a fost publicat de către un vânzător  
Arată mai multe

Teren de vânzare

60 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Exprimare / Intravilan, Intravilan Suprafata utila: 4.000 m<sup>2</sup>

Persoana fizică Exprimare / Intravilan, Intravilan Suprafata utila: 4.000 m<sup>2</sup>

DESCRIERE

Teren de vânzare. Str Rozelor nr 37. Suprafata de 4000 m<sup>2</sup>. Pe teren sunt plantați pomi fructiferi, terenul este situat într-o zonă foarte liniștită, se află pe această și o casa veche din lemn.



[https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-autorizatie-construire-spalatorie-self-service-IDfV1JL.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-autorizatie-construire-spalatorie-self-service-IDfV1JL.html?reason=extended_search_extended_distance)



PRIVAT ⓘ



Ciocan

Scrisoara

☎ 0746 616 939

Mai multe anunt

LOCALIZARE

📍 Remus,  
Giurgiu

📅 2023-08-01

DREPTURILE CONSUMA

Acest anunt a fost publ

Caumare, legea privir

Arată mai multe ▾

Postat: 18. iulie 2023

## Vand/Inchiriez teren+autorizatie construire spalatorie self service

**45 €**

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 398 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Terenul se afla la intrare in orasul Giurgiu, in apropierea noului sens giratoriu de langa benzinaria Lukoil, in vecinatatea motelului Andalusia.

Adresa exacta: bvd Bucuresti, nr 243.

Am vrut sa o construiesc eu, insa, din lipsa de fonduri nu mai pot duce proiectul la bun sfarsit.

Sunt deschis si la posibilitatea de a inchiria terenul impreuna cu Autorizatia.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-teren-parcelabil/7e7e7ffighe77d851hhd3443819i419i.html>

**Super teren - parcelabil**

Giurgiu, Giurgiu Nord [Viz pe harta](#)

**87 000 EUR**



Suprafata terenului

9600.0 m<sup>2</sup>

Front stradal

30

**0792805033**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți ajuta?

[Adauga Kier 7](#)

[Contabilizați vânzarea](#)

[Fa oferta](#)

[Măcarăm 342](#)

[Raportează](#)

**Baris**

Văz starea anunțului

[Urmărește](#)

**Distribuie anunțul pe**

[f](#) [whatsapp](#) [share](#)

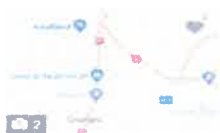
**Descriere**

Persoana fizica vand teren intravilan in orasul giurgiu - zona de vile - cu suprafata de 9600mp, situat intre Gara de Nord si fabrica Lacta. Ideal pentru ranch si/sau parcelare - afacere /investitie imobiliara. Deschidere 30 m. Rog seriozitate.

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

**0792805033**

**Valoare diminuata cu 30%**



**Super teren - parcelabil**

persoana fizica vand teren intravilan in orasul giurgiu - zona de vile - cu suprafat

[Nord Giurgiu Giurgiu](#)

[11 iunie](#)

[9 600 m<sup>2</sup>](#)

**87 000 EUR**

~~123 000 EUR~~



**Proprietar Giurgiu ultracentral vand teren 2102 mp d...**

proprietar giurgiu, str. garii, nr. 90, vand teren 2102 mp, deschidere 22 metr ...

[Giurgiu Giurgiu](#)

[7 iunie](#)

[2 102 m<sup>2</sup>](#)

**320 000 EUR**

~~442 000 EUR~~

[Telefon validat](#)

**JustConta Business SRL**

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, 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-intravilan/40d1i7111d7678d0d78f9f750872fi1g.html>

### Teren de vanzare intravilan

35 000 EUR



De vânzare teren intravilan în orașul Giurgiu, Biv Bucuresti, str Stejarului (2 min distanță de Kaufland cu masina, 50 m pana la șoseaua principală și stația de autobuz), în suprafață de 902 m<sup>2</sup>.

Apa curentă, canalizare, gaz și electricitate în vecinătatea terenului.  
Terenul are o deschidere de 21m cu posibilitate de intrare pe 2 străzi.  
Nr. telefon:

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0791362024



### Teren de vânzare Intravilan

↓ 35 000 EUR  
~~40 000 EUR~~

de vânzare teren intravilan în orașul giurgiu, biv.bucuresti, str.stejarului (2 mi

Giurgiu Giurgiu

16 aprilie

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/ihei2235ffg070i112efg42241140117.html>

### Teren intravilan

12 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

#### Descriere

Vand teren 4000m<sup>2</sup> în Giurgiu.Terenul se afla în spate la TeclProt 12 euro m<sup>2</sup>

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0799666590

0799666590

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă

Adauga huse



### Teren intravilan

↓ 12 EUR  
~~17 EUR~~

vand teren 4000m<sup>2</sup> în giurgiu.terenul se afla în spate la teclpret 12 euro m<sup>2</sup>

Giurgiu Giurgiu

9 iunie

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-873m/g11de5gefei070i2e711h1819i63ed50.html>

**Vand teren intravilan 873m**

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe harta](#)

**24 000 EUR negociabil**

**0765851511**



Suna, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este vala


Acuzați înșel

Contactează vânzătorul

Fa client

Modifică în 25 s

Raportează

 **Giorgiana**  
Vezi toate anunțurile  
[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe



Vand teren intravilan in Giurgiu, suprafata totala 873 m , zona Alexandriei, str. Tufaniciu, utilitățile la poartă. Detalii telefonic sau pe whatsapp .

**0765851511**

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

### Vanzare teren intravilan Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

**32 000 EUR negociabil**

0740223803

#### Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul orasului - Marin Anastasovici - la cca de 200 m de Dunare - un teren intravilan de 1696 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 (inlocuite pentru pierderile din pamant).

Pe acest teren se mai afla urme de pereti, care au fost pastrati pentru eventuala reconstrucție a spațiilor interbale.

Este o locatie care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru caii de rasa, stabe de reparat si de incarcare cu curent electric a autoturismelor, popicarie si oncare 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 carte 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

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil.

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Salvează ca favorit

Vizualizări: 317

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f10g16fdg736736510de608i0844g3dg.html>

### Teren intravilan Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

**25 000 EUR**

Comision de vânzare: 1% din valoarea terenului

#### Specificatii

Suprafata terenului	1000.0 m <sup>2</sup>	Amenajare strazi	Pietruite
Alte caracteristici	Oportunitati de investitii...		
+			

#### Descriere

De vanzare teren intravilan in Giurgiu, cu o suprafata de 1000 de metri patrati. Terenul se afla situat pe strada Neajlovului, la 100 de metri de sensul giratoru Kaufland.

Terenul are o deschidere de 66 de metri, cu posibilitatea de impartire in loturi. Proprietatea are acces la gaze si curent electric in limita terenului.

Proprietatea este de vanzare la suprafata totala la pretul de 25 euro/ mp, negociabil.

0722344835

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-giurgiu-judetul-giurgiu/f8iif9392735728d170601264109i15i.html>

## Vand teren giurgiu , judetul giurgiu

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

### Specificatii

Suprafata terenului	612.5 m <sup>2</sup>	Latime drum acces	4m
---------------------	----------------------	-------------------	----

### Descriere

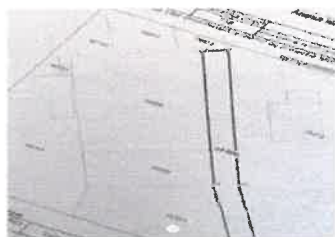
Vand teren cu suprafata de 1340m (2 loturi de cate 534+534+272 drum de servitute), situat in strada Pictor Andreescu la intersecția cu str Negru Voda

Terenul este intravilan si are deschidere de 25.66m un lot si 25.66m celalalt lot.

0722382559

Oferta scazuta cu 20%, fara tranzactie efectiva in 10 luni

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pictor-andreescu-IDfOJTm.html> (oferta din sept 2022)



Teren Pictor Andreescu  
17 500 €

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2100 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Vand teren pe pictor andreescu. 3 loturi a cate 700m2/lot, deschidere de 15m linian. Terenul nu e dezmembrat, se dezmembreaza la cererea clientului. Tot lotul per total este de 2100m2. Pretul per lot este de 17500€/700m2. Daca se cumpara toate 3 loturile se mai negocieaza!

Teren dezmembrat, loturile de teren au ramas de 640 mp. Valoarea negociata pentru cele 3 loturi este de 50000 eur, respectiv 24 eur/mp

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

Teren intravilan de vânzare 300mp  
Cămpu-Gârgea · Viză pe hartă

28 500 EUR negociabil

0769886264



Bună, mă interesează oferta  
Sunteavocastă! Mă cheie va adre:

Adreșă foar #

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Movizati: 0/0

Raportaza



Daniel

Vezi toate anunțurile

Înregistrare

Distribuie anunțul pe



locatie: Bvd. 1 Decembrie 1918, Str. Stupilor Nr.3

- constructie finalizata cota 0

- lungime 10.6m

- latime 9.6m

- posibilitate constructie P+M sau P+1

- posibilitate apa curenta + canalizare si gaze la poarta Detin certificat de urbanism.

Mai multe detalii in privat. Nr tel

0769886264

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-vama-giurgiu/7786he2455407f79edi3234g0f566de4.html>

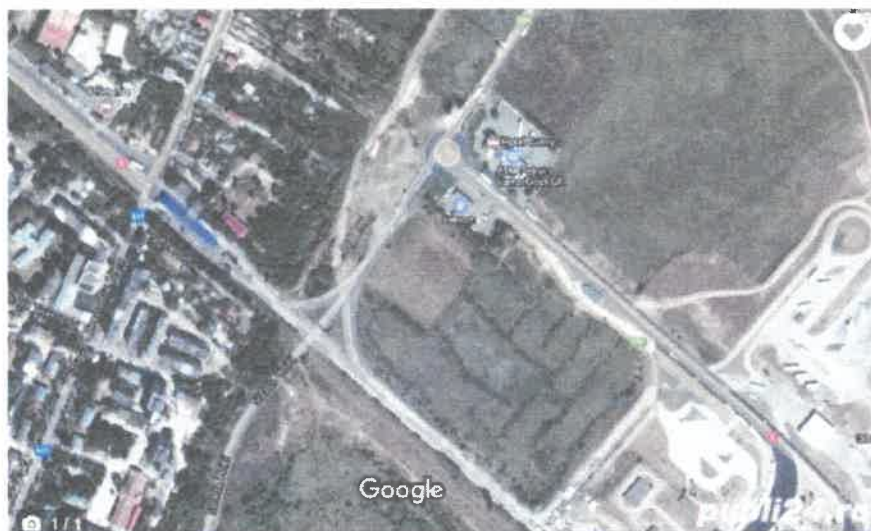
proprietate similara Comp 1, valoare neg 63 eur/mp

### Teren Vama Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe harta](#)

**70 EUR**

**0723418894**



Buna! ma intereseaza oferta dumneavoastra. Mai este valabi

[Adauga fisier](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă oferta](#)

[Măzută: 20%](#)

[Raportează](#)



**Lucacevschi Cri**

[Vezi toate anunțurile](#)

[Urmărește](#)

**Distribuie anunțul pe**



#### Specificatii

Suprafata terenului	5000 0 m <sup>2</sup>	Front stradal	€7
---------------------	-----------------------	---------------	----

Vand sau inchiriez teren 5000 metri la iesire-intrare in Romania, Vama Giurgiu-Russe, intravilan, pretabil showroom, parcare schimb valutar, fast-food, etc. Se poate parcela.

**0723418894**

### Teren intravilan de vanzare .

**↓ 20 EUR**

~~30 EUR~~

teren intravilan, ulicioara rarau, 945m, îngrădit, zona foarte linistita, utilitatii ...

[Giurgiu Giurgiu](#)

[Telefon validat](#)

 6 iunie

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-semicentral-1456mp-218696886>

**Teren Ultracentral | 1456 mp | Primaria Giurgiu | Investitie Unica | POT 60% |**

Semicentral | Localitate Giurgiu | Valoarea

332 # | **484.000 €**  
Rate de la 19.975 RON/lună [simulează credit](#)



Partener: [Imobiliare.ro Finance](#)

**KING IMOBILIARE**  
KING IMOBILIARE (PRO)

**0374451090**  
(0720) 762670

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

[Facebook](#) [WhatsApp](#) [Telegram](#) [Copiază](#)



### Teren Ultracentral 1456 mp | Primaria Giurgiu | Investitie Unica | POT 60% |

ID anunt - P80715

King Imobiliare va propune spre vanzare un teren unic în Giurgiu, pe Bulevardul CFR, lângă Primăria Giurgiu, în zona cu cel mai mare vad pietonal și auto.

Terenul are 1456 mp, cu un P.O.T. maxim de 60% și P.U.T. de 4.

Deschiderea la drum este de 22 de metri.

Terenul este preluabil pentru construcția unui Ansamblu Rezidențial sau a unei clădiri de birouri.

Toate actele sunt gata pentru vanzare.

Pentru mai multe detalii sau o eventuala vizionare nu ezitați să mă contactați. Agent: Radu Vasilache

ID anunt: X08813124

Actualizat în: 15.08.2024

Suprafață teren:	1456 mp	Clasificare teren:	Intravilan
Tip teren:	Construcții	Front stradal:	22 m

#### DESTINAȚIE

#### UTILITĂȚI

Utilități generale: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

#### ALTE DETALII ZONĂ

#### ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Amplasare strazi: Asfaltate. Mijloace de transport in comun: Comision: 3%+TVA.

Iluminat stradal

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie

Construcție demorabilă - La șosea. Teren împrejmuit.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-ultracentral-2069mp-77157>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

### Teren de vanzare

Strada nr. 90, Sector 4, Bucuresti

212.66 € / mp

**440.000 €**

Rate de la 9.975 RON/luna [Simulează credit](#)



**Cheorghe Lazar**  
gh  
IMS PROPRIETATI

**0749274716**  
0219076040 / 0272  
095675

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Activati notificările acum pentru a căuta  
mai noi actualizări de proprietati.

Proprietate de vânzare în Giurgiu, strada Gării, nr. 90, zonă ultracentrală, suprafața terenului este de 2069, ideal comercial, rezidențial

Contact Gheorghe Lazar, tel. [07492\\*\\*\\*\\*](tel:07492****) [Afisati numărul de telefon](#) [email](#)

[Citește mai mult](#)

## Specificații

Anunt: 108903902

Actualizat în: 02.10.2023

Suprafață teren:	2069 mp	Clasificare teren:	Intravilan
Tip teren:	Construcții	Front stradal:	36 m
		Nr fronturi stradale:	1

### DESTINAȚIE

Destinație: Rezidențial, Industrial, Comercial, De vacanță

### UTILITĂȚI

Utilități generale: Canalizare, Curent, Curent trifazic

### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: Asfaltate, Iluminat stradal

Alte caracteristici: Oportunitate de investiție, La sosea

Acces auto

### ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Comision: negociabil

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/giurgiu/giurgiu/>

Proprietar Giurgiu ultracentral vand teren  
2102 mp deschidere la str. Garii 22 metri

320 000 EUR

0749274710

Giurgiu | Giurgiu | Vezi pe harta



Bună, mă interesează oferta  
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier 2

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări 1003

Raportează



Lazar Gheorghe

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



### Specificații

Suprafata terenului 2102.0 m<sup>2</sup>

Front strada 22.00

### Descriere

Proprietar Giurgiu str. Garii, nr. 90, vand teren 2102 mp, deschidere 22 metri, toate utilitatile, ideal hipermarket rezidential broun, 320.000 euro, suprafata totala 2102, Front stradal 22



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

**Teren intravilan de vânzare 300mp**

Grupul Grupul Viz pe harta

**28 500 EUR negociabil**

0769886264

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

Amplasament

Compartimentul imobilului

Pe oferta

Modulul 316

Târnova

**Daniel**

100% toate anunțurile

Trimite-mi

Distribuie anunțul pe



locatie: Bvd. 1 Decembrie 1918, Str. Stupilor Nr.3

- constructie finalizata cota 0

- lungime 10.6m

- latime 9.6m

- posibilitate constructie P+M sau P+1

- posibilitate apa curenta + canalizare si gaze la poarta Defin certificat de urbanism.

Mai multe detalii in privat Nr tel

0769886264

**Teren intravilan de vânzare 300mp**

Grupul Grupul Viz pe harta

**29 500 EUR negociabil**

0769886264

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

Amplasament

Compartimentul imobilului

Pe oferta



**JustConta Business SRL**

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html>

Teren

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe hartă](#)

  
**30 000 EUR**

Specificatii

Suprafata terenului 269.0 m<sup>2</sup>

Descriere

Teren intravilan in zona Giurgiu, judetul Giurgiu, strada Toporasi nr. 16 cu cadastru intabulare 269 mp, Deschidere 10 mp, suprafata totala 269

0762660997

[https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?\\_gl=1\\*1n50m1o\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYaICcXrssiAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYaICcXrssiAqagFYaAsyLEALw_wcB)

Teren

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe hartă](#)

**30 000 EUR**

0762660997

Specificatii

Suprafata terenului 269.0 m<sup>2</sup>

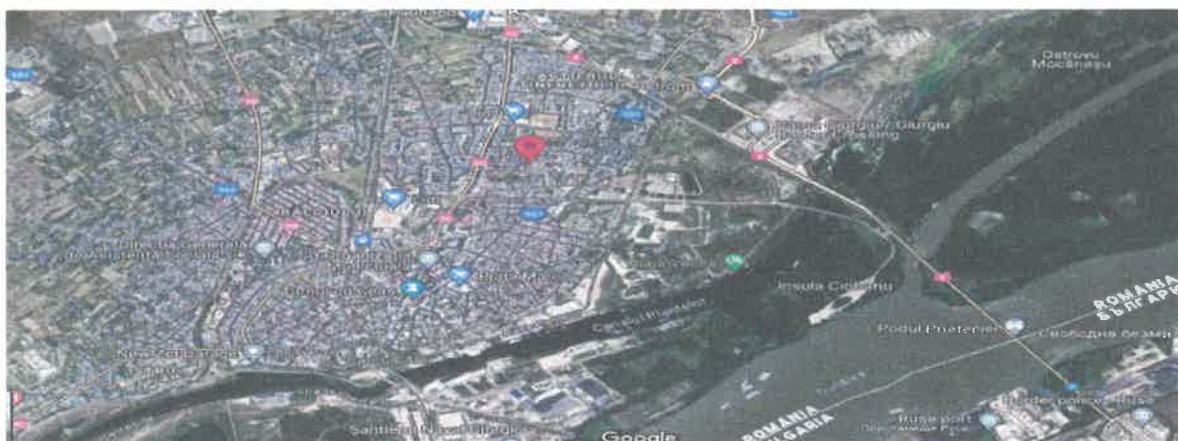
Descriere

Teren intravilan in zona Giurgiu, judetul Giurgiu, strada Toporasi nr. 16 cu cadastru intabulare 269 mp, Deschidere 10 mp, suprafata totala 269

Suntă mă interesează oferta dumneavoastră. Da, este valabilă\*

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)



JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e88210id0h.html>

Vând Teren intravilan 700 mp

**35 000 EUR**

0726186265

[Giurgiu](#) [Giurgiu](#) [Vezi pe hartă](#)

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe str. Intrarea Orluului, într-o zonă semi-centrală. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42,5 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă. Vânzarea se poate face imediat fără accept producerii de rate sau alte variante. Prețul este de 35 000 euro.

Bună, mă interesează oferta. Cum se poate face plata?

[Adaugă fișier ?](#)



Vând Teren intravilan 700 mp

**35 000 EUR**

[Giurgiu](#) [Giurgiu](#) [Vezi pe hartă](#)

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe str. Intrarea Orluului, într-o zonă semi-centrală. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42,5 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă. Vânzarea se poate face imediat fără accept producerii de rate sau alte variante. Prețul este de 35 000 euro.

Vezi detalii pe [www.immob.ro](http://www.immob.ro)

0726186265

Anunțuri recomandate

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-tineretului-500mp-228008615>

### Teren Construcții intravilan de 500 mp, în Tineretului

Preț — 24.500 €



**Mihai**  
Miegra System SRL

**0726340034**  
Apelază acum

Trimite mesaj

Activează notificările acum pentru căile  
Imo.ro și actualizările noi în timp real

Activează

imobiliare.ro

Vrei un credit  
crist pentru tine?

Profită acum de cea  
mai mică dobândă.

SIMULEAZĂ CREDIT

### Descriere

Cartier Tineretului - Iotun de casa

Deal Giurgiu - Campul noilor


Se vând în zona - Strada Nagru Vodă nr 116

Utilizabil în zona

Se pot face construcții în zona - PDI: 35% și OVI: 10%

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-inchiriere-in-giurgiu-linga-kauffland-IDAIFX>



 dan.alexandru967  
 Agentie  
 0729 085 222

+10

Sunt interesat de aceasta oferta si doresc sa obtin mai multe informatii despre aceasta oferta. Multumesc.

Compartiment: [Compartiment](#)

Tipul proprietatii: [Tipul proprietatii](#)

Tipul proprietatii: [Tipul proprietatii](#)

[Trimite mesaj](#)

**Teren intravilan de vanzare/inchiriere in Giurgiu linga Kaufland**

**175 000 €**

146 €/m<sup>2</sup>

 Giurgiu, Giurgiu

Para eschiză  
4.318 RON / luna

Avans  
128.938 RON (73%)

Finanțare intermediară  
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

**Prezentare generală**

 Suprafață utilă

**1.200 m<sup>2</sup>**

Tip teren

[Cere mai multe detalii](#)

Locație

[Cere mai multe detalii](#)

Dimensiuni

[Cere mai multe detalii](#)

Vizitare la distanță

[Cere mai multe detalii](#)

R. Tip vânzare

**agenție**



Vrei un gard care sa te tina ?  
Livrare in toata tara. Mortar

Te rog

Multi-agenti

**KIWI K FINAN**  
 Serviciu de creditare

Se va solicita parerea unui specialist in  
 domeniul

SA NU VOI SA REPRIMUT ?

**Descriere**

De vanzare teren intravilan categoria folosinta curti construite comercial in suprafata de 1.000 m<sup>2</sup> toate utilitatile la limita proprietatii. Pretabil din constructii comerciale si sau spatii de servit.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-central-in-giurgiu-300mp-IDBkpw>

[← Înapoi la listă](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)




Teren central in Giurgiu 300mp

**75 000 €** 250 C/m<sup>2</sup>

 Giurgiu, Giurgiu

Rata lunară de la 1.675 RON >

 **Alexandru**  
Anunt agentie  
☎ 0757 414 247

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon

Sunt interesat(ă) de acest teren c  
vânzare și aș vrea să fac o viziona  
Aștept cu interes răspunsul dvs.  
Mulțumesc!

© 2018 - JustConta.ro este o platformă de vânzare și cumpărare de terenuri și imobile. Toate drepturile rezervate. [Termeni și condiții](#)

**Trimite mesajul**

## Teren de vânzare

 300m<sup>2</sup>

Tip teren:	Semicentralizat
Locație:	În zona centrală
Suprafață utilă:	300 m <sup>2</sup>
Dimensiuni:	Teren regulat
Gard:	Teren învecinat
Tip acces:	Acces direct la cale
Imprajurimi:	Teren învecinat
Mediu:	Teren învecinat
Tip vânzător:	agenție

## Descriere

Teren situat în zona centrală a orașului Giurgiu pe Strada Nicolae Ceaușescu colț cu Strada Poison are dimensiunea de 300mp și dispune de toate utilitățile.

Actualizat: 5.09.2024

Publicat: 5.09.2024

ID: 5896597


 **Raportează**

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/2000-mp-teren-vanzare-semicentral-3747672>

## Teren de vanzare in Giurgiu Semicentral la 79.000 €

Acasa > Giurgiu > Giurgiu > Semicentral > vand teren categ curti in mun Giurgiu 2000mp .deschidere 36m

Proprietar



9 / 9  
o lună în urmă

79.000 €

Salvează Descrie

Ion  
0723190466  
Chat WhatsApp »

Postat pe: 07.05.2024 Actualizat pe: 07

vand teren categ curti in mun Giurgiu  
.2000mp .deschidere 36m

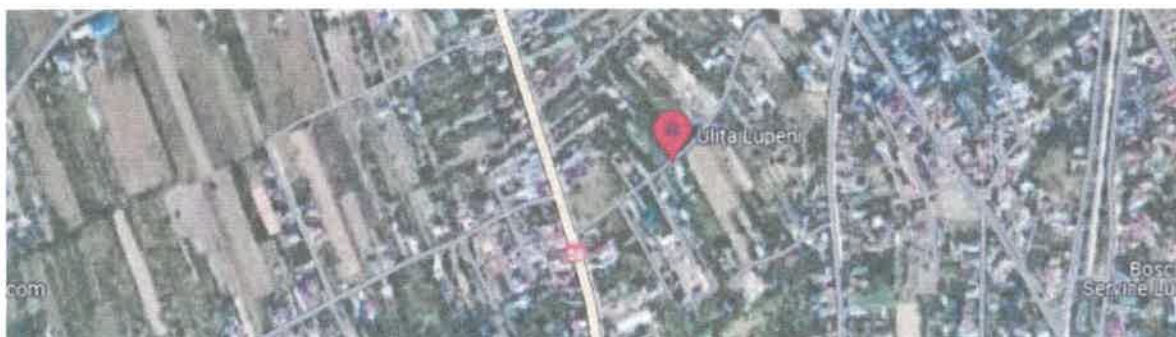
[Se rezolvă o problemă](#)

[Detalii](#)

Preț / m <sup>2</sup> :	39.5 €	Suprafață utilă	2000 m <sup>2</sup>
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii

### Descriere

vand teren intravilan .categ curti constructii .certificat urbanism P+2E in mun Giurgiu str Lupeni nr 3 si str Lupeni nr 5 .deschidere 36m .Curtea este imprejmuita in totalitate .cu energie .gaz .apa .canalizare la gard .Strada este asfaltata si se afla pe ea toate utilitatile gaz .apa .canal energie





[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-X9PQ0303C?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-giurgiu&utm\\_term=1248000-0-26000](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-X9PQ0303C?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-giurgiu&utm_term=1248000-0-26000)

Giurgiu cartier Tineretului - Kaufland

1.248.000 €



24. Proiectul strazii    17. Proiectul strazii

Mapa harta

**Descriere**

Proiect de Giurgiu cartier Tineretului intravilan de terenuri agricole (zona Kaufland)  
 Strada Negru - Decebal 150m - deschidere la 230m intravilan  
 Intravilan teren de 27.000mp intravilan strada Decebal - str Negru (zona Kaufland)  
 Suprafata teren 27.000mp intravilan intravilan intravilan intravilan intravilan

**Specificatii**

Suprafata teren	26000 mp
Tip teren	constructii
Clasificare teren	intravilan
Front stradal	230 m
Nr fronturi	2
POZ	35%
CUT	1
Susinec (geanistoi)	Certificat Urbanism

Mihai  
 ALLSOFT SOLUTION SRL  
 0726 340 034  
 Apelaza acum!  
 Trimite mesaj

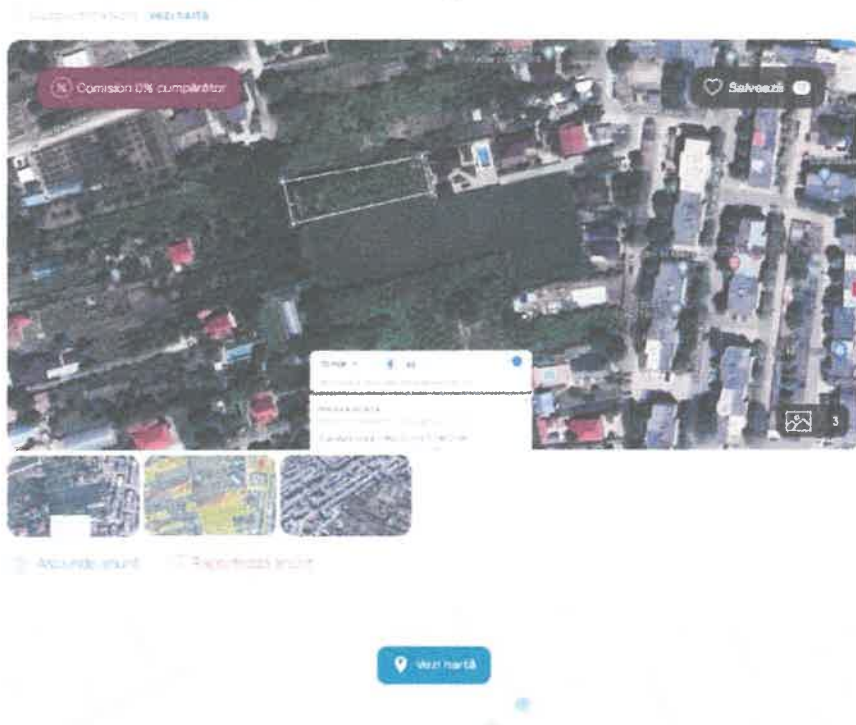
Trimite linkul unui prieten pe:



[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/nord/teren-constructii-de-vanzare-X9P803038?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-giurgiu&utm\\_term=35000-0-1500](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/nord/teren-constructii-de-vanzare-X9P803038?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-giurgiu&utm_term=35000-0-1500)

Teren intravilan 1500 mp. str Decebal, Giurgiu

Preț: **35.000 €**



**Alina**  
Agent Imobiliar  
VEHICLE ASSET  
MANAGEMENT S.R.L.

**0759 050 577**  
Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



**imobiliare.ro**  
Vrei un credit  
credit pentru tine?  
Profită acum de cea mai mică dobândă  
SIMULEAZĂ CREDIT

### Informații licitație

Da, însumarea licitației!

Termen 2

Preț minim: 35000 EUR 09 2020

Termen nefixat

Organizator: BCI Astra Non-Votat

Loc desfășurare licitație: BCI Astra Non-Votat

Număr dosar executiv: 30/1/2013

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/nord/teren-constructii-de-vanzare-X44L13070?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-giurgiu&utm\\_term=4382700-0-58436](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/nord/teren-constructii-de-vanzare-X44L13070?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-giurgiu&utm_term=4382700-0-58436)

Teren intravilan Giurgiu

4.382.700 € + TVA



Andrei Grecu  
 CELESTO PROPERTY SERVICES  
 0731 038 646  
 021 30 86 100 / 021 32 78 954  
 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



**Descriere**

Teren intravilan cu suprafata de 58.438 m<sup>2</sup> situat la drumul nr. 157 E in zona cu sistem de canalizare si gaze, este ideal pentru dezvoltarea unei activitati comerciale sau industriale. Terenul este situat intr-o zona cu infrastructura dezvoltata si este ideal pentru dezvoltarea unei activitati comerciale sau industriale.

**Specificatii**

Proprietate	Valoare	Unitate de masura
Suprafata teren	58.438 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Tip teren	constructii	
Tip constructii	constructii	
Clasificarea teren	intravilan	
Perimetru teren	197,45 m	m
Valoarea teren		

**JustConta Business SRL**  
 Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
 CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

**GRAFICE**<https://my.argus.me/properties>**Vest, Giurgiu (GR)**

## Istoric de preț

Proprietate

**€ 24.000**

PMZ

**€ 24.000**

↓ 33,0% in ultima luna

Comparabile

**2**

↓ 33,3% in ultima luna

Intrări noi pe piață

**0**

↓ 100,0% in ultima luna

## Actualizări

 Filtrare modificari de pret

Data	Eveniment	Pret	Sursa
10/09/2024	Actualizat	€ 24000	romimo.ro
03/09/2024	Actualizat	€ 24000	romimo.ro
26/08/2024	Actualizat	€ 24000	romimo.ro
18/08/2024	Actualizat	€ 24000	romimo.ro
04/08/2024	Actualizat	€ 24000	romimo.ro
21/07/2024	Actualizat	€ 24000	romimo.ro

**INCHIDERE**

Proprietate ofertata la vanzare fara tranzactii efective pretul s-a mentinut appx 1.5 ani.



## Strada Garii 90

### Istoric de pret

Proprietate

€ 320.000

↓ 37,5% de la € 320000

PMZ

€ 407.500

↑ 21,5% in ultima luna

Comparabile

3

↑ 33,3% in ultima luna

Intrări noi pe piață

1

↑ 100,0% in ultima luna

### Actualizări

Filtrare modificari de pret

Data	Eveniment	Pret	Sursa
10/09/2024	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
27/08/2024	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
13/08/2024	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
30/07/2024	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
23/07/2024	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
16/07/2024	Actualizat	€ 320000	romimo.ro

**INCHIDERE**



## Intrarea Navodului 7

### Istoric de preț

Proprietate

--

PMZ

€ 107.044

↑ 7,8% in ultima luna.

Comparabile

89

↑ 9,0% in ultima luna

Intrări noi pe piață

26

↑ 11,5% in ultima luna

### Actualizări

Filtrare modificari de pret

Data	Eveniment	Pret	Sursa
10/09/2024	Actualizat	--	romimo.ro
03/09/2024	Actualizat	--	romimo.ro
13/08/2024	Actualizat	--	romimo.ro
23/07/2024	Actualizat	--	romimo.ro
16/07/2024	Actualizat	--	romimo.ro
09/07/2024	Actualizat	--	romimo.ro

#### INCHIDERE

14/12/2022	Actualizat	--	romimo.ro
07/12/2022	Actualizat	€ 57500	romimo.ro
01/12/2022	Actualizat	€ 57500	romimo.ro
15/11/2022	Intrat pe piață	€ 57500	romimo.ro

Acest raport contine date disponibile în mod public și/sau introduse de terte părți și este oferit "ca stare" și "asa cum este disponibil". Informațiile nu sunt verificate sau garantate. Valoarea estimată a unei proprietăți este cu caracter estimativ și nu reprezintă valoarea reală a proprietății. Raportul a fost generat în mod automat prin prelucrarea datelor disponibile.

#### INCHIDERE



## Giurgiu (GR)



### Istoric de preț

Proprietate

€ 35.000

PMZ

€ 107.044

↑ 7,8% în ultima luna

Comparabile

89

↑ 9,0% în ultima luna

Intrări noi pe piață

26

↑ 11,5% în ultima luna

### Actualizări



Filtrare modificări de preț

Data	Eveniment	Pret	Sursa
08/09/2024	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
30/08/2024	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
20/08/2024	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
13/08/2024	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
29/07/2024	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
21/07/2024	Actualizat	€ 35000	romimo.ro

**INCHIDERE**



## Giurgiu (GR)

### Istoric de preț

Proprietate

**€ 47.500**

↓ 3.2% de la € 47500

PMZ

**€ 107.044**

↑ 7.8% in ultima luna

Comparabile

**89**

↑ 9.0% in ultima luna

Intrări noi pe piață

**26**

↑ 11.5% in ultima luna

### Actualizări

Filtrare modificari de pret

Data	Eveniment	Pret	Sursa
04/09/2024	Actualizat	€ 47500	olx.ro
29/08/2024	Scădere preț	€ 47500 -3.2%	olx.ro
23/08/2024	Actualizat	€ 49000	olx.ro
14/08/2024	Scădere preț	€ 49000 -2%	olx.ro
09/08/2024	Intrat pe piață	€ 50000	olx.ro

**INCHIDERE**





## Strada Catunului 5

### Istoric de preț

Proprietate	PMZ	Comparabile	Intrări noi pe piață
--	<b>€ 107.044</b>	<b>89</b>	<b>26</b>
	↑ 2,8% în ultima lună	↑ 9,0% în ultima lună	↑ 11,5% în ultima lună

### Actualizări

Filtrare modificari de pret

Data	Eveniment	Pret	Sursa
20/08/2024	Actualizat	--	olx.ro
12/07/2024	Actualizat	--	olx.ro
04/06/2024	Actualizat	--	olx.ro
13/04/2024	Actualizat	--	olx.ro
04/04/2024	Actualizat	--	olx.ro
07/03/2024	Actualizat	--	olx.ro
<b>INCHIDERE</b>			
27/02/2024	Actualizat	--	olx.ro
31/01/2024	Actualizat	--	olx.ro
15/12/2023	Actualizat	--	olx.ro
11/11/2023	Intrat pe piață	€ 52000	olx.ro

Acest raport conține date disponibile în mod public și/sau introduse de terțe părți și este oferit "ca atare" și "așa cum este disponibil". Informațiile nu sunt verificate sau garantate. Valoarea estimată a unei proprietăți este cu caracter estimativ și nu reprezintă valoarea reală a proprietății. Raportul a fost generat în mod automat prin prelucrarea datelor disponibile.

**INCHIDERE**

**Anexa Nr. 3 - Acte**



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

Strada Măghelescu nr. 4-1, 51  
Tel: 00476240221/027.215612  
Fax: 00476240221/201.4001

Consiliul Local  
Tel: 00476240221/4001  
E-mail: primaria@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal  
NR.82062/03.09.2024

**Către,**

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

Prin prezenta, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționate a proprietăților similare în scopul determinării redevenței, pentru concesionarea terenului care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Bulevardul București, în suprafață de 1.356,00 mp., pe o perioadă de 25 ani

Anexăm alături Adresa nr.33221/01-04-2024 a Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism și Cărțile Funciare nr 4634, nr 46342 și nr 38348

**PRIMAR,  
MĂGHELESCU ADRIAN**

**DIRECȚIA PATRIMONIUL,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
TRĂISTARI CRISTIAN**

**ÎNTOCMIT,  
BURCEA MĂDĂLINA**



JustConta Business SRL  
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256





Oficiul Național de Cadastru și Funciar  
 Serviciul de Cadastru și Funciar - Județul Giurgiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Schema Funciară Nr. 14/40-14/40/14/40

Nr. Extras 91838  
 Data 05  
 Ora 08  
 Anul 2024



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN agricol

Adresa: Loc. Giurgiu, Bdul BUCUREȘTI, Nr. TN Județ Giurgiu

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
1/1	24342	1795	Suprafața este în conformanță cu planul de cadastru și funciar nr. 14/40-14/40/14/40

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>91838 / 05/08/2024</b> Act Administrativ nr. 167 din 07.06.2024 emis de CJMunicipiul Giurgiu Act Adm. nr. 63004 din 04.07.2024 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU Act Adm. nr. 63020 din 05.07.2024 emis de D. Giurgiu	
1/1 IMOBILIZAT ÎN DR. DE PROPRIETATE ÎN STARE ÎNDRĂPTITĂ PRIN LEGE, CONFORM ART. 174	
<b>MUNICIPIUL GIURGIU- DOMENIUL PRIVAT</b>	

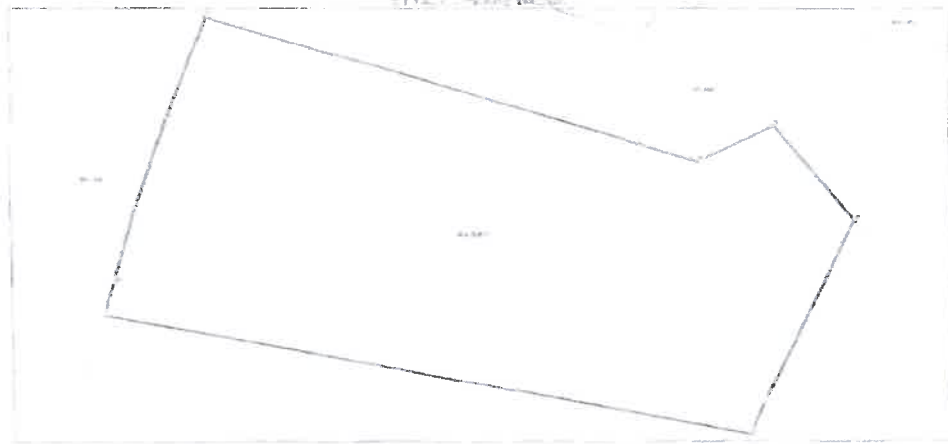
**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmemoarintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>NU SUNT</b>	

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr. cadastru	Suprafata terenului	Observatii / Referinta
44.732	1.065	Terenul este un teren metalic intrucat este in posesia punctelor 1-4-6 si punctele 8-9



**Date referitoare la teren**

Nr.	Categoria constructia	Suprafata (mp)	Tara	Puncte	Nr. etape	Observatii / Referinta
1	CONSTRUCTIA	1.065	-	-	-	Terenul este un teren metalic intrucat este in posesia punctelor 1-4-6 si punctele 8-9

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	20.000
2	3	2.000
3	4	17.000
4	5	10.167
5	6	5.000
6	7	32.500

**Date suplimentare la teren**

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
7	8	8.000
8	9	8.000
9	10	7.000
10	1	3.000

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereio 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru

Ce este si aceasta este un teren intrucat este in posesia punctelor 1-4-6 si punctele 8-9.  
 Proiectia este in planul de proiectie Stereio 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.  
 Sursa: Planul cadastral al terenului, planul de proiectie Stereio 70.

Data calculului: 06/06/2024  
 Data editării: 06/06/2024

Asistent Registrari: Nicolai Theodor Măgulescu  
 Asistent Tehnic: Daniela Ștefănescu

Redactor: Daniela Ștefănescu  
 Director: Daniela Ștefănescu

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
 Scara 1:500



JustConta Business SRL  
 Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
 CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Oficiul de Inregistrare și Publicitate Imobiliară (O.I.P.I.)  
București, Calea 13 Septembrie, 13, Sector 5

**CARTE FUNCIARĂ NR. 38348**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 38348 Giurgiu

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Nr. CF. veșnic 219/04

Adresa: Loc. Giurgiu, Str. IUCĂREȘTI, Nr. 72, Județ Giurgiu

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
1	CAD. 5880	219	

**B. Partea II. Proprietăți și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3976 / 11/02/2009 Act Dezmembrare nr. 164, din 09/02/2009 emis de S.N.P. As. Ujensic D: Intabulare drept de PROPRIETATE dezmembrare moștenit prin Convenție, nota actuale în nota nr. 104/03/09 M. MUNICIPIUL GIURGIU	21

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NIL SUNT	

Carte Funciară Nr. 38348 Comuna/Draș/Municipiu: Giurgiu

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
CAD. 5880	219	

\* Suprafața este determinată în planul de proiectare Stereo 70.

**DETALIARI IMOBIL**

**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Suprafața (mp)	Taxa	Parcela	Nr. Topo	Observații / Referințe
1	Terț construcții	219				





ANCFP - Autoritatea Națională de Cadastru și Funciar  
 Str. Șosea București - Iași, Nr. 13, Sc. I, Ap. 38, Sector 4, București

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 46347 Giurgiu

91835 / 05/08/2024  
 05/08/2024  
 08/2024

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Informare

Adresa: Str. Șosea București - Iași, Nr. 13, Sc. I, Ap. 38

Nr. Crt.	Nr. cadastral / topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
01	46347	72	Teren înregistrat în Cartea Funciară Nr. 46347 Giurgiu

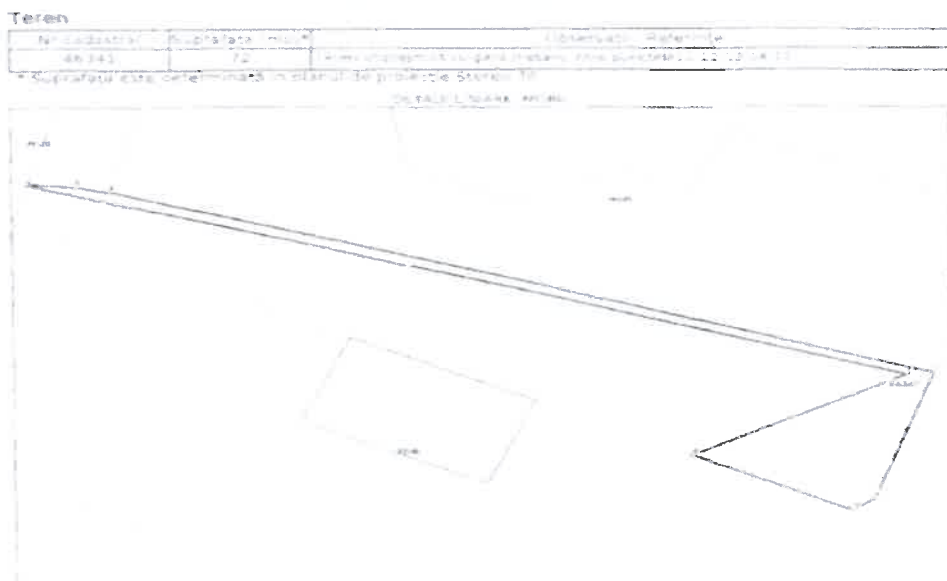
**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<p><b>91835 / 05/08/2024</b></p> <p>Act Administrativ nr. 207 din 27.05.2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Giurgiu în baza art. 25 din Legea nr. 287 din 2006 privind organizarea și funcționarea administrației locale, în vigoare de la data de 01.06.2006, în baza art. 25 din Legea nr. 287 din 2006 privind organizarea și funcționarea administrației locale.</p> <p>Act de încheiere a dreptului de PROPRIETATE în baza actului nr. 207 din 27.05.2024.</p> <p><b>MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT</b></p>	

**C. Partea III. SARCINI**

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

Carte Funciară Nr. 46347 Giurgiu  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**



**Date referitoare la teren**

Nr. lot	Categorie folosință	Intenșivitate	Suprafață (mp)	Taxa	Parcela	Nr. foto	Observații Referințe
1	curți construite	04	77				vezi anexa nr. 1 cu coordonate în cure de teren nr. 22-12-14-17

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	0,087
2	3	42,909
3	4	11,374
4	5	8,236
5	6	1,311
6	7	8,802

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	40,286
8	9	1,817
9	1	2,285

\*\* 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.

Prezentul prezenta extrăscând din planul de proiectare în plan Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

Prezentul extrăscând din planul de proiectare în plan Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

Prezentul extrăscând din planul de proiectare în plan Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

Data solicitării

05.05.2024

Data eliberării

05.05.2024

Asistent Registratură

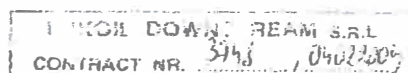
Raluca Bărbulescu

Serviciul Registratură

Referenț

Serviciul Registratură





**CONTRACT DE CONCESIUNE**  
*NR. 1934/04.02.2004*

**I. Părțile contractante**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU** cu sediul în Giurgiu, șos.București, nr.49-51, reprezentat prin ing. Iliescu Lucian, având funcția de primar, și Joîța Tudor director economic, în calitate de concedent,

și **SC LUKOIL DOWNSTREAM SRL BUCUREȘTI** cu sediul în Municipiul București, str.Elena Văcărescu, nr.6, sector 1, telefon nr.021/2328213, fax 021/2328264, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București cu nr. de ordine J 40/4469/1998, având cod unic de înregistrare 10547022 cu atributul fiscal „AR”, reprezentată prin Director General Executiv – Dl.Constantin Tampiza, în calitate de concesionar

la data de 04.02.2004,

la sediul concedentului din Municipiul Giurgiu, șos.București, nr.49-51, în temeiul Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor și al Hotărârii Consiliului Local de aprobare a concesiunii nr.342/30.10.2003, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

**II. Obiectul contractului de concesiune**

Art. 1.(1) – Obiectul contractului de concesiune este transmiterea spre administrare rentabilă pe timp determinat în schimbul unei redevențe a unui teren în suprafață de 1800 m.p., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Giurgiu, șos.București, adiacent incintă Spitalul Județean Giurgiu și Direcția Generală a Finanțelor Publice Giurgiu, în conformitate cu obiectivele concedentului. Terenul ce face obiectul concesiunii are următoarele vecinătăți:

- la Nord – Spitalul Județean Giurgiu;
  - la Sud – Teren domeniul public (alee carosabilă propusă conform PUZ)
  - la Est – Zona rezidențială colectivă (ansamblul de locuințe P+7 situat pe latura sudică a str.Petre Ghelmez) și zonă rezidențială individuală.
  - La Vest – teren domeniul public (șos.București)
- și este identificat prin schița anexată.

(2) Obiectivele concedentului sunt:

a) încasarea cu regularitate în condițiile contractului a redevenței;

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele:

a)- bunurile de retur: – terenul numai după primirea acestuia în baza unui proces-verbal încheiat între concedent și concesionar;

b)- bunuri de preluare: investiția realizată conform caietului de sarcini;

c)- bunuri proprii: bunurile ce aparțin Concesionarului și pe care acesta le va folosi pe durata concesiunii în cadrul investiției realizate, cu excepția bunurilor imobile menționate la lit.b) din prezentul articol. Bunurile proprii rămân în deplina proprietate a Concesionarului, atât pe perioada de valabilitate a prezentului contract, cât și după încetarea acestuia.

### III. Termenul

Art. 2. – (1) Durata concesiunii este de 49 ani, începând de la data de 04.02.2004.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, conform art.30, alin.3 din Legea nr.219/1998, cap.IV.

### IV. Redevența

Art. 3.(1) – Pentru folosința bunului concesionat în perioada de valabilitate a prezentului contract, concesionarul datorează concedentului o redevență. Redevența totală datorată pentru perioada de valabilitate a prezentului contract, corespunzătoare întregii suprafețe concesionate în baza prezentului contract și plătuibilă în primii 25 de ani de valabilitate a prezentului contract, este de 53.750 USD, valoare stabilită pe baza caietului de sarcini coroborat cu valoarea din oferta concesionarului.

(2) Redevența se plătește trimestrial, cel mai târziu pe data de 30 a ultimei luni din trimestrul curent, respectiv 537,5 USD/ trimestru, în ROL, pentru conversia în ROL a valorii menționate anterior în USD se va utiliza cursul BNR ROL/USD valabil la data efectuării plății.

(3) Garanția este inclusă în prețul concesiunii.

### V. Plata redevenței

Art. 4.(1) –Plata redevenței se face prin contul:

Contul concedentului nr. 212202074852455 deschis la Trezoreria municipiului Giurgiu, sau în numerar la casieria Primăriei municipiului Giurgiu.

(2) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea procentului de penalizare, reglementat prin lege.

## **VI. Drepturile părților**

### **Drepturile concesionarului**

Art. 5. – (1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile, activitățile și serviciile publice ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurile care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

### **Drepturile concedentului**

Art. 6. – (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

(3) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare – cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de 30 zile concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decăderii.

(4) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, cu respectarea prevederilor legale.

## **VII. Obligațiile părților – clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini Obligațiile concesionarului**

Art. 7. (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor, activităților sau serviciilor publice care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile, activitățile sau serviciile publice care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența și suportă contravaloarea studiului de oportunitate.

(5) Concesionarul este obligat să realizeze următoarele investiții:

a) pe terenul concesionat, concesionarul va realiza conform PUZ preliminar aprobat, o construcție având regim de înălțime P+1, materializată astfel:

- la parterul construcției se va realiza o stație de distribuție carburanți, cu magazinul aferent;
- la etajul construcției se vor realiza spații ce vor putea cuprinde: galerie comercială, centre media, cafenea, bar, sală de expoziții, galerie de artă; în acest scop va înainta concedentului, la serviciul de specialitate, documentația aferentă în vederea autorizării;



JustConta Business SRL  
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

b) autorizația de construire va fi solicitată de concesionar în cel mult 2(două) luni de la data încheierii contractului de concesiune; lucrările vor fi finalizate în termenul stabilit prin autorizația de construire;

c) avizele ce trebuie obținute în cazul în care sunt afectate bunuri cu regim special conform certificatului de urbanism;

d) standardele de calitate a activităților și serviciilor publice prestate conform normelor impuse de organele de specialitate;

(6) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor, activităților sau serviciilor publice (condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului, etc.).

(7) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(8) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare – cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, prevăzute ca atare în caietul de sarcini și stabilite prin prezentul contract de concesiune, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

(9) În termen de 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă, egală cu valoarea redevenței calculată pentru un trimestru, respectiv 537.5 USD, plătitibilă conform prevederilor art.3 alin.2.

(10) La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

(11) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

(12) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, desfășurarea activității ori prestării serviciului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6, alin. 4 din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

#### **Obligațiile concedentului**

Art. 8 –(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.



(4) Concedentul este obligat să nu înstrăineze, să nu ipotecheze sau să afecteze în orice mod terenul ce constituie obiectul prezentului contract de concesiune, în lipsa acceptului expres manifestat în scris de concesionar.

#### **VIII. Închietarea contractului de concesiune**

Art. 9 – (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere unilaterală de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului; în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur concedentului: teren.

#### **IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.**

Art. 10. – Obligația obținerii avizelor revine concesionarului.

#### **X. Răspunderea contractuală**

Art. 11 – Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

#### **XI. Litigii**

Art. 12. – (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot negocia pe cale

**XII. Alte clauze**

Art. 13. – Părțile pot conveni încetarea contractului înainte de termen sau prelungirea acestuia după expirarea termenului – în condițiile legale, prin semnarea unui act adițional la prezentul contract de către reprezentanții legali ai celor două părți. În cazul prelungirii, actul adițional trebuie încheiat cu 15 zile înainte de data expirării valabilității.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 4 exemplare.

**CONCEDENT,  
CONSILIUL LOCAL  
AL MUNICIPIULUI GIURGIU**

  
ing. **Hiescu Lucian**

**DIRECTOR ECONOMIC,  
ec. Joița Andor**

**SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,  
Cons. juridic Ghincea Vasile**

**COMPARTIMENT LICITAȚII-CONTRACTE,  
cons. jurid. Negoiță Florina**

**CONCESIONAR,**

**SC LUKOIL DOWNSTREAM SRL**

  
**DIRECTOR GENERAL EXECUTIV  
Tampiza Constantin**

**Mărcu  
Director al  
Direcției Juridice**

**Irina Petre  
Consilier Juridic**



JustConta Business SRL  
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

**ACT ADIȚIONAL NR.1**  
la contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004

**Părțile contractante:**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU** cu sediul în Municipiul Giurgiu, șos. București nr.49-51, reprezentată prin primar ing. Iliescu Lucian și ec. Joița Tudor – director economic în calitate de concedent,

și,  
**SC LUKOIL DOWNSTREAM SRL GIURGIU**, cu sediul în București, str. Elena Văcărescu, nr.6, sector 1, reprezentată prin director general executiv – Tampiza Constantin, în calitate de concesionar pe de altă parte.

De comun acord se încheie prezentul act adițional la contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004, pentru concesiunea terenului în suprafață de 1800 mp, situat în șos. București, adiacent incintă Spitalul Județean Giurgiu și Direcția Generală a Finanțelor Publice Giurgiu, cu următorul conținut :

Art. 1. Se prelungește termenul de obținere a autorizației de construire prevăzut la cap.VII art.7 aliniat 5, lit. b, la contractul de concesiune menționat anterior până la 31.12.2004.

Restul clauzelor din contract rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat în 3 (trei) exemplare toate având caracter de original, producându-și efecte de la data semnării.

**ACHIZITOR,**  
**PRIMĂR,**  
ing. Iliescu Lucian  


**SECRETAR,**  
Roșu, Pătre

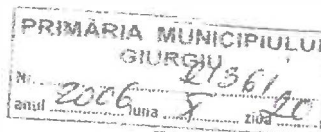
**DIRECTOR ECONOMIC,**  
ec. Joița Tudor  


**SC LUKOIL DOWNSTREAM SRL**  
**DIRECTOR GENERAL ,**  
Tampiza Constantin





JustConta Business SRL  
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



## ACT ADIȚIONAL NR.2

la contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004

### Părțile contractante:

**MUNICIPIUL GIURGIU** cu sediul în Municipiul Giurgiu, șos.București, nr.49-51, reprezentată prin primar ing. Ilescu Lucian și director economic ec.Joița Tudor în calitate de concedent,

și,

**SC LUKOIL DOWNSTREAM SRL**, cu sediul în București, str.Elena Văcărescu, nr.6, sector 1, reprezentată prin director general executiv Tampiza Constantin, în calitate de concesionar pe de altă parte.

În temeiul art.969 din Codul Civil se încheie prezentul act adițional la contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004, pentru concesiunea terenului în suprafață de 1800 m.p, situat în șos.București, adiacent incintă Spitalul Județean Giurgiu și Direcția Generală a Finanțelor Publice Giurgiu, cu următorul conținut:

Articol unic - Se modifică denumirea concesionarului **SC LUKOIL DOWNSTREAM SRL** din contractul de concesiune înregistrat cu nr.1931 /04.02.2004 în **SC LUKOIL ROMANIA SRL**

Prezentul act adițional s-a încheiat în 3(trei) exemplare toate având caracter de original, producându-și efecte de la data semnării.

CONCEDENT,  
MUNICIPIUL GIU  
PRIMAR,

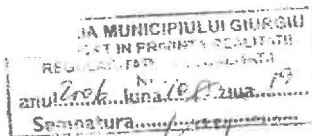
ing.Ilescu Lucian  
SECRETAR,  
Roșu Petre

DIRECTOR ECON  
ec.Joița Tudor

ȘEF SERV.JURIDIC-C  
cons.jurid.Ghincea Vasile

COMPARTIMENT LICITAȚII-CONTRACTE,  
cons.jurid.Neșoara Florina

CONCESIONAR,  
SC LUKOIL ROMANIA SRL  
DIRECTOR GENERAL  
Tampiza Constantin





Patru

CS. 4023

2780

**LUKOIL România S.R.L.**



Catre

MUNICIPIUL GIURGIU prin Primar  
PRIMARIA GIURGIU -DIRECTIA PATRIMONIU

Avand in vedere adresa dumneavoastra nr 44.797/15.05.2023 prin care solicitati completarea documentelor transmise cu un plan de situatie pentru statia „Giurgiu 4”, in vederea modificarii suprafetei de teren de la 1800mp la 1156mp la contractul de concesiune nr 1931/04.02.2004, prin prezenta va inaintam alaturat acest plan de situatie solicitat.

18.05.2023

Cu stima,

Partener Lukoil Romania  
Marian Coman

Directia Patrimoniului  
109.05.2023

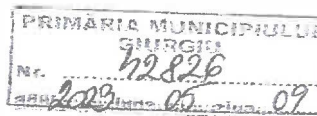
2570



**LUKOIL România S.R.L.**



Ies. DG-0244-14.03.2023



Către

**MUNICIPIUL GIURGIU prin Primar**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU prin Primar**  
**PRIMĂRIA GIURGIU - DIRECȚIA PATRIMONIULUI**  
Giurgiu, Bulevardul București, Nr. 49 - 51

În atenția: D-lui. Nicolae Barbu, Primar

Ref.: Solicitare audiență referitor clarificare situație juridică plată redevență conform Contract de  
concesiune nr. 1831/ 04.02.2004

Stimate domnule Primar,

**LUKOIL România S.R.L.**, o societate organizată și funcționând în conformitate cu legile române, cu sediul în București, Sector 1, Strada Siriului Nr. 20, Corp A, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/4469/1998, având Cod de Identificare Fiscală RO 10547022. Tel.: +4 021 227 21 01. Fax: +4 021 232 82 64, capital social 399.450.140 lei și cont bancar RO97INGB0001000141148925 deschis la ING Bank, reprezentată de dl Victor Jumbel în calitate de administrator („Societatea”).

Având în vedere:

- Contractul de concesiune nr. 1831/ 04.02.2004, semnat între Consiliul Local al Municipiul Giurgiu, prin Primar, în calitate de concedent și LUKOIL România S.R.L., în calitate de concesionar, ce are ca obiect: „transmiterea spre administrare pe timp determinat în schimbul unei redevențe a unui teren în suprafață de 1.800 mp (...)”, în vederea construirii pe acesta a unei stații de distribuție carburanți LUKOIL (denumită ”SDC”).
- Contractul de vânzare cumpărare (“CVC”) autentificat cu numărul 1235/21.12.2022 pentru imobilul teren intravilan, în suprafață totală de 1148 mp pentru terenul situat în intravilanul Loc. Giurgiu, Strada București, nr. 70, Județul Giurgiu, identificat cu numărul cadastral 35140 și înscris în CF nr. 35140 UAT Giurgiu;
- Planul de situație juridic realizat de o persoană autorizată de cadastru dl. Daniel Salaci, Inginer geodez, PFA Cadastru, Geodezie și Cartografie, serie autorizație B 4099, Categoria D, ANCPI – anexat din care rezultă ca din totalul suprafeței terenului concesionat de 1800 mp conform contractului de concesiune nr. 1831/04.02.2004, suprafața de 644 mp a devenit proprietatea

Strada Siriului nr. 20, Corp A  
Sector 1, 014354 București  
România

Oficiul Registrului Comerțului București nr. J40/4469/1998  
Cod de Identificare Fiscală 10547022  
Capital social 399 450 140 lei

Tel: 40 21 227 21 01  
Fax: 40 21 232 82 64  
www.lukoil.ro





JustConta Business SRL  
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

LUKOIL România SRL conform CVC 1235/21.12.2022;

- D.** Extrasul de catre funciară pentru infomare nr. 35140 UAT Giurgiu din care rezultă că LUKOIL România este proprietara tabulară a imobilului cu numărul cadastral 35140 din loc. Giurgiu, Strada București, nr. 70, Județul Giurgiu;

Având în vedere faptul că subscrisa Societate este proprietarul tabular al tuturor construcțiilor edificate pe Teren identificate ca "Stație Distribuție Produse Petroliere" denumită în continuare „SDC LUKOIL Giurgiu 4”,

și

Având în vedere faptul că Societatea a respectat pe toată durata contractuală toate obligațiile rezultând din Contractul de concesiune și din lege față de Consiliul Local al municipiului Giurgiu,

Luând în considerare durata contractuală de 49 ani începând cu data de 04.02.2004,

Prin prezenta, ne manifestăm interesul de a ne exercita în continuare plenitudinea drepturilor noastre de proprietate cu privire la SDC LUKOIL Giurgiu 4, proprietatea Societății, și vă rugăm în acest sens să dați curs solicitării LUKOIL România SRL cu privire la modificarea suprafeței contractuale de la 1800 mp la 1156 mp.

Menționăm ca suntem pregătiți să semnăm în acest sens un Act adițional la Contractul de Concesiune actual și vă solicităm pe această cale :

- b. Să aprobați solicitarea Societății de modificare a suprafeței pentru „terenul” contractat;
- b. Să ne comunicați în acest sens Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind diminuarea suprafeței concesionate aferente Contractului de concesiune nr. 1831/04.02.2004 pentru perioada maximă permisă de legislația în vigoare;
- c. Să ne comunicați data la care putem să ne prezentăm pentru semnarea actului adițional la Contractul de concesiune nr. 1831/04.02.2004

Cu stima,

Administrator unic - Director general

V.G.Jumbei

S Sandu  
2192

2/2

# **STUDIU DE OPORTUNITATE**

***Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele  
de teren, proprietate privată a orașului Giurgiu, în  
suprafață de 1356mp. situată în orașul Giurgiu, Strada  
Bucuresti FN***

**Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu**

## **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 82062/03.09.2024 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesionarii unei parcele de teren in suprafata de 1356 mp.

Scopul studiului il constituie analiza oportunității concesionarii terenului si estimarea valorii redeventei pe an.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 11.09.2024 iar cursul euro este 1EUR= 4.9742

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 concesionarea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică

Terenul in suprafata de 1356 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str. Bucuresti FN, CF 46342, CF 38348, CF 46341. Terenul ce urmeaza a fi concesionat are destinatia curti constructii . 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 funciar, 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 conform extras de carte funciara Nr 46342, 38348, 46341. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 1356 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 concesionarea lui.

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

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

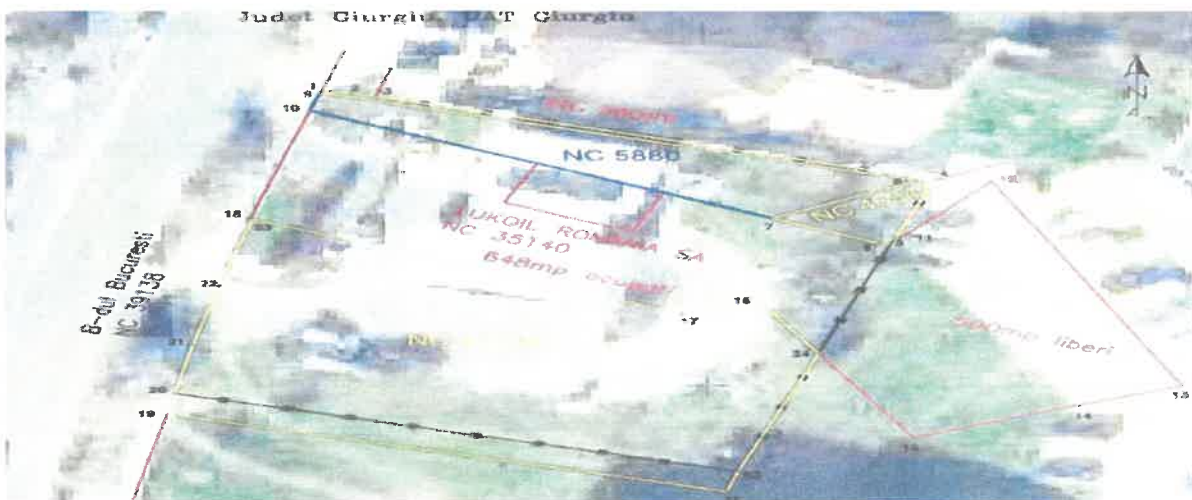
## CAPITOLUL I

### Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Proprietatea imobiliară formată din trei terenuri intravilane curți-construcții este situată în intravilanul orașului Giurgiu, Str. București FN pt. teren aferent CF 46342 și CF 36341 și Str. București nr. 72 pt. teren aferent CF 38348 (NC5880).

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este înscris în CF. UAT Giurgiu conform CF 46342, 38348 (NC5880), 46341.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului în suprafața totală de 1356 mp compus din trei terenuri cu suprafețe de 1065 mp, 219 mp și 72 mp, terenuri deținute în proprietate.



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

## **CAPITOLUL II**

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

Inițiativa concesiunii 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:

- ✓ redevenței aferent terenului concesiionat, ca preț al concesiunii;
- ✓ taxei pe teren obținute în urma concesiunii;
- ✓ venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

## **CAPITOLUL III**

### ***Nivelul minim al redevenței***

Valoarea imobilului rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare executării, în maximum 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. Când 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;

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

- ✓ valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- ✓ corelarea redevenței cu durata concesiunii.

### ***Estimarea chiriei (redevenței) minime***

Având în vedere valorile obținute în raportul de evaluare și utilizarea terenului (mixta) pentru estimarea redevenței a fost utilizată valoarea obținută prin metoda capitalizării rentei funciare

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 11.09.2024 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda comparației directe: 92.700 euro**
- **Metoda capitalizării rentei funciare: nu s-a aplicat această metodă**

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/redevenței a fost luat în considerare faptul că, proprietatea a fost evaluată prin metoda capitalizării rentei funciare la 92.700 euro, echivalent 461.035 lei.

Chiria (redevența) anuală = 92700 euro / 25 ani = 3708 euro/an

***Valoarea redevenței minime anuale este de 3708 euro/an echivalent a 18.441 lei/an***

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

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă terenului concesionat, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul 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 concesiune se va atribui prin licitație publică pe baza unui caiet de sarcini și a 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 și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract;
- Schița de amplasare în 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 concesiunii***

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani. Subconcesiunea este interzisă.

#### **CAPITOLUL VI**

##### ***Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune***

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesiune și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe.

În funcție de rezultatele acesteia, 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.

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

Întocmit,  
JustConta Business SRL  
Andronic Raluca

**Raluca-  
Alexandra  
Andronic**

Semnat digital de  
Raluca-Alexandra  
Andronic  
Data: 2024.09.11  
14:30:28 +03'00'

**DE ACORD:  
PRIMAR,  
ANGHELESCU ADRIAN**

### **REFERAT**

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea încheierii unui act adițional la contractului de concesiune nr. 1931/04.02.2004, încheiat între Municipiului Giurgiu și SC LUKOIL ROMÂNIA SRL, pentru terenul situat în Strada București, nr.70.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. nr.117410/19.12.2023, societatea comercială LUKOIL ROMÂNIA SRL, solicită majorarea suprafeței de teren de la 1.156 mp. la 1.356 mp., la contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și SC LUKOIL ROMÂNIA SRL, conform planului de situație, în vederea reconfirmării avizului de funcționare a stației GPL, eliberat de către ISU.

Drept urmare se impune încheierea unui act adițional în care să fie majorată suprafața de la 1.156 mp. la 1.356 mp., teren ce rămâne în proprietatea Municipiului Giurgiu, precum și recalcularea redevenței.

În acest sens, a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.85.053/11.09.2024.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", 139, alin.(3), lit."g" și art.196, alin.(1), lit."a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile Legii nr.24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare, și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,  
Mădălina BURCEA**