



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 42587, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Strada Alea Fabricii de Zahăr, nr.10

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.29.248/20.03.2024;
 - raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 29.708 / 20.03. 2024;
 - avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
 - avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public si privat;
 - avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
 - cererea domnului Tofan Emil Laurențiu, administrator al societății MIKYSI S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.12.987/06.02.2024;
 - certificatul de urbanism nr.148/26.02.2024;
 - prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea Regulamentului de concesionare a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu;
 - prevederile art.308, art.309, art.312, alin.(1) și alin.(3) și art.362, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, ale art.13 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art.129, alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „b” și art. 139, alin. (3), lit.”g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se însușește propunerea privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 982,00 mp., identificat cu număr cadastral 42587, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Aleea Fabricii de Zahăr, nr.10.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 982,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Aleea Fabricii de Zahăr, nr.10, conform anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 982,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Aleea Fabricii de Zahăr, nr.10, conform anexei 2.

Art.4. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 982,00 mp., identificat cu număr cadastral 42587, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Aleea Fabricii de Zahăr, nr.10.

Art.5. Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 1330 Euro/an, care se achită trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată durata derulării acestuia.

Art.6. Procedura de concesiune este prin licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Giurgiu, _____2024
Nr. _____

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 12.987/06.02.2024, domnul Tofan Emil Laurențiu, în calitate de administrator al societății MIKYSI S.R.L., solicită concesionarea terenului, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Aleea Fabricii de Zahăr, nr.10, în vederea contruirii unei pensiuni.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 982,00 mp., care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Aleea Fabricii de Zahăr, nr.10, având număr cadastral 42587, a fost întocmit Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.29.132/19.03.2024.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele și regimul tehnic din Certificatul de urbanism nr.148/26.02.2024 emis de către Direcția de Urbanism.

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

„ Hotărâre privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 42587, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Strada Aleea Fabricii de Zahăr, nr.10”

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

P R I M A R,

ANGHELESCU ADRIAN

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.29.248/20.03.2024, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 42587, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Aleea Fabricii de Zahăr, nr.10, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

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

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 982,00 mp., identificat cu număr cadastral 42587, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Aleea Fabricii de Zahăr, nr.10.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.12.987/06.02.2024, domnul Tofan Emil Laurențiu, în calitate de administrator al societății MIKYSI S.R.L., solicită concesionarea terenului, situat în

intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Alea Fabricii de Zahăr, nr.10, în vederea construirii unei pensiuni.

În vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 982,00 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 42587, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.29.132/19.03.2024.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele Certificatului de urbanism nr.148/26.02.2024 emis de către Direcția de Urbanism.

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

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.42587.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

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

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU	
Nr.	29132
anul.....luna.....ziua.....	2024 03 19

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate privată a orașului Giurgiu, în suprafață de 982 mp. situată în orasul Giurgiu, Strada Fabrica de zahar Nr 10

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**



CUPRINS

Date generale

Capitolul I. *Descrierea și 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*

JustConta Business SRL

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

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

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 23335/04.03.2024 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea dării in concesiune a unei parcele de teren in suprafata de 982 mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 14.03.2024 iar cursul euro este 1EUR= 4.9712 lei

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

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

Terenul in suprafata de 982 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str Fabrica de zahar Nr 10. Terenul ce urmeaza a fi concesiionat are destinatia intravilan curti constructii conform CF 33651. 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. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 982 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 concesiionarea 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 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

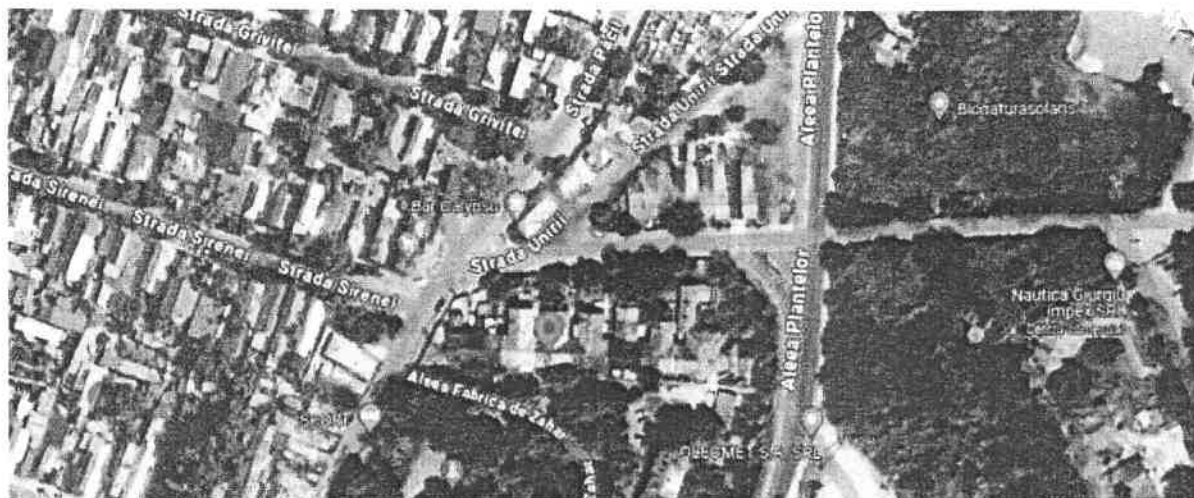
CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul inchirierii

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, FABRICA DE ZAHAR nr 10.

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 42587. Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 982 mp, teren detinut in proprietate.

- Localizarea amplasamentului: intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, FABRICA DE ZAHAR nr 10.



- caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)

- Forma: neregulata
- Planeitate: teren plan, nepregatit pentru utilizare/utilizare curti constructii
- Alte informatii:
 - utilizarea actuala a amplasamentului: neutilizat
 - utilitati - apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale
 - utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului: rezidential, comercial, edilitar
 - proprietatea este amplasata in zona mediana a municipiului, se preteaza pentru constructii comerciale. In imediata apropiere a cimitirului Smarda si a Stadionului Marin Anastasovici.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, 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 închirierii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Giurgiu, cât și al concesionarului.

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

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

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

CAPITOLUL III

Nivelul minim al chiriei

Valoarea imobilului rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare executării, în maxim 25 de ani.

Potrivit art. 306 alin. (1) C. Adm., contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului. 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;
- ✓ valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- ✓ corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Estimarea chiriei minime

Având în vedere valorile obținute în raportul de evaluare și utilizarea terenului (mixta) pentru estimarea chiriei a fost utilizată valoarea obținută prin metoda abordarea prin piață și prin metoda abordarea prin venit.

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

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

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

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului) sau chiriei 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 14.03.2024 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda comparației directe: 165.246 lei echivalentul a 33.241 euro**
- **Metoda capitalizării rentei funciare: nu a fost utilizată**

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

În calculul redevenței a fost luat în considerare faptul că, aceasta a fost evaluată prin metoda comparației directe 165.246 lei.

Valoarea redeventei minime anuale este de 6610 lei respectiv 1329.65 euro

Valoarea redeventei se va stabili prin Hotarare a Consiliului Local si va fi platita anual, trimestrial sau lunar pe toata perioada contractului de concesiune.

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

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

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare; 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 langa acestea, se vor adauga:

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

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

CAPITOLUL V

Durata estimată a contractului de inchiriere

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

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

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

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

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

Imobilul – teren – nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare, asadar, nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

Imobilul – obiect al contractului de închiriere – nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui arii naturale protejate.

Întocmit,
JustConta Business SRL
Andronic Raluca

**Raluca-
Alexandra
Andronic**

Semnat digital
de Raluca-
Alexandra
Andronic
Data: 2024.03.14
12:33:29 +02'00'



RAPORT DE EVALUARE

DETERMINAREA VALORII DE PIATA – TEREN INTRAVILAN CF 42587, PROPRIETATEA PRIVATA A PRIMARIEI MUNICIPIULUI GIURGIU PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIATA IN SCOPUL CONCESIONARII

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

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

14.03.2024

JustConta Business SRL

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

**RAPORT DE EVALUARE PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIATA – TEREN INTRAVILAN
PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU**

SINTEZA EVALUĂRII

14.03.2024

Numele clientului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	14.03.2024		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara formata din teren intravilan liber de constructii		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Mun. GIURGIU, FABRICA DE ZAHAR nr 10 conform extras din 2024 aferent CF 42587 (982 mp), nr cad 42587. Subiectul raportului il reprezinta un teren cu suprafata de 982 mp – teren detinut in proprietate de catre beneficiar.		
Proprietar	Primaria Municipiului Giurgiu, domeniul privat		
Numar carte funciara	Conform Anexe, terenul subiect este intabulat si are cartea funciara 42587 emisa de OCPI Giurgiu.		
Utilizarea actuala a imobilelor	Teren intravilan curti-constructii utilizat pentru constructii		
Cea mai buna utilizare	Curti constructii – comercial, servicii		
Ocupanti:	Proprietar: <input checked="" type="checkbox"/>	Concesionar: <input type="checkbox"/>	Libera: <input checked="" type="checkbox"/>
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in zona mediana a orasului GIURGIU jud. GIURGIU. Zona are caracter mixt – comercial si rezidential, valorile terenurilor au un trend ascendent. Accesul la proprietate se face pe drum de acces asfaltat, din strada asfaltata/deschidere la bulevard.		
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	

JustConta Business SRL

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

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

	<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 vanzarii. Terenul este detinut in proprietate. Terenurile sunt concesionate la data realizarii raportului de evaluare, acesta va fii 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
VALOAREA RECOMANDATA	TEREN 982 mp – 165.246 LEI respectiv 33.241 EUR Valoare redeventa din concesiune – 6610 lei/an VALOARE NEAFECTATA DE TVA
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9712



**Raluca-
Alexandra
Andronic**

Semnat digital de
Raluca-Alexandra
Andronic
Data: 2024.03.14
12:34:58 +02'00'

JustConta Business SRL

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



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

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

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

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU

JUSTCONTA BUSINESS SRL

JustConta Business SRL

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



1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU

1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorii desemnati, specificati mai sus, in conditiile agreeate 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 concesiunii.

Evaluarea¹ nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

¹ prin "evaluare" se intelege atat valoarea estimata (concluzia asupra valorii) cat si raportul de evaluare

JustConta Business SRL

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



1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Terenul intravilan curti-constructii este situat în intravilanul orasului Giurgiu, FABRICA DE ZAHAR nr 10.

1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat în CF. UAT Giurgiu conform CF 42587.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra terenului în suprafața de 982 mp, teren deținut în 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 ipotece 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:

„Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”

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 = 4,9712 lei**

JustConta Business SRL

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



1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **14.03.2024**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

²Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimate. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii
- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

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

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea 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 si realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;

JustConta Business SRL

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

- 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 investigatii suplimentare.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de catre client:**

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobandit de proprietar conform urmatoarelor documente:

- extrase de carte funciara puse la dispozitie de proprietar
- ii. **din surse publice:**
- iii. analiza de piata – site-uri imobiliare si publicatii de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro.

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1 Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii 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 si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze:

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, B1 ZI, Sc I, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

- evaluarea s-a realizat in ipoteza ca toate informatiile si documentele furnizate de catre client sunt reale, corecte si neviciate; orice abatere de la aceasta ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluarii, fara a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informatiile culese de la terti si utilizate in evaluare s-au presupus a fi de incredere, fara a acorda garantii pentru acuratetea acestora.
- in elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate in calcul elemente care tin de conditiile ascunse sau neaparente ale proprietatii (*inclusiv, dar fara a se limita la starea si structura solului, prezenta substantelor periculoase si/sau toxice*) si care ar putea influenta evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigatii complexe si suplimentare in acest sens, iar daca ele au existat fara ca evaluatorul sa fi stiut, acesta nu poate fi facut responsabil de acest lucru, neavand nici calificarea si nici obligatia obtinerii unor astfel de informatii.
- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale:

Nu este cazul.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- 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;
- 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.
- 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 reponsabilitatea 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;

JustConta Business SRL

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

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

- iv. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatar al raportului.

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 14.03.2024.

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



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Terenul a fost inspectat de catre Vieru Laurentiu impreuna cu Andronic Raluca in data de 14.03.2024. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁴, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

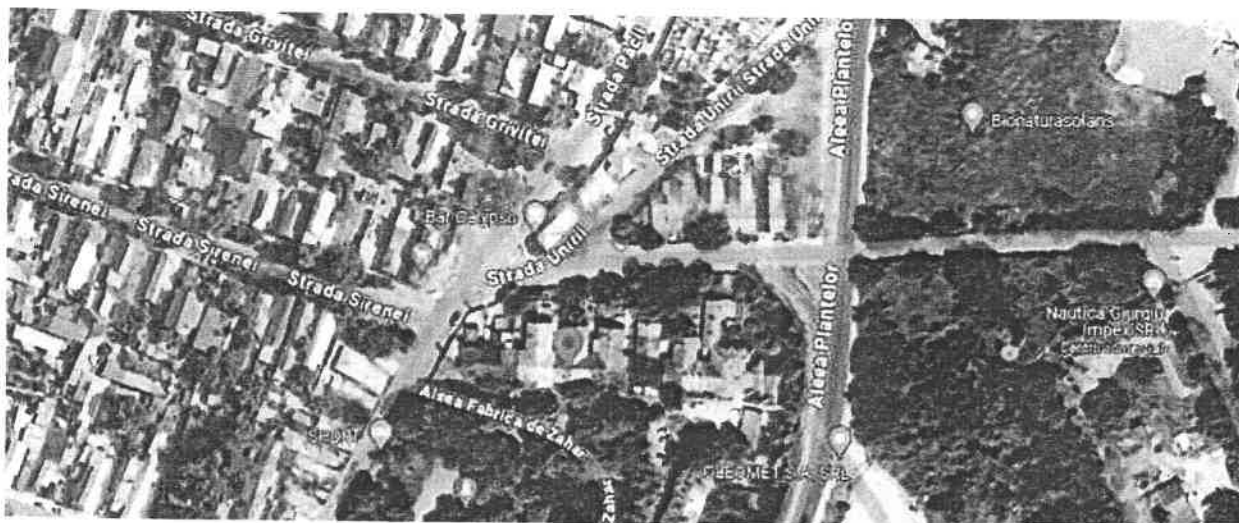
Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat,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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, FABRICA DE ZAHAR nr 10 nr 22.

⁴ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)**

- Forma: neregulata
- Planeitate: teren plan, nepregatit pentru utilizare/utilizare curti constructii
- Alte informatii:
 - **utilizarea actuala a amplasamentului:** neutilizat
 - **utilitati** - apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale
 - **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidential, comercial, edilitar
 - proprietatea este amplasata in zona mediana a municipiului, se preteaza pentru constructii comerciale. In imediata apropiere a cimitirului Smarda si a Stadionului Marin Anastasovici.

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 aceasta 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,

JustConta Business SRL

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

volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este una dintre cele mai dinamice piețe, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioadă de stagnare. Interesul față de această piață este determinat de o nouă legislație în domeniu, de competiția băncilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

Analiza cererii

Cererea efectivă este medie – în ușoară creștere. Există cerere pentru terenuri similare, zona mediană rezidențială a municipiului are terenuri libere.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Proprietățile comparabile au amplasare similară, pe raza UAT GIURGIU și suprafața comparabilă.

- i. informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate sau oferite spre vânzare sau închiriere

JustConta Business SRL

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



Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in UAT GIURGIU, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile oferitate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 20 – 50 eur/mp, diferenta de valoare fiind data de utilitati, amplasament, suprafata, specificatii conform Certificat de urbanism.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-autorizatie-construire-spalatorie-self-service-IDfV1JL.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=6>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/ocazie-unica-teren-intravilan-ieftin-giurgiu/09eg47i572e976f7e521hh192f84g769.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-giurgiu-negru-voda-IDhxj2Y.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0ehe88210id0h.html>

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

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

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

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

JustConta Business SRL

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

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

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

3.1.2. CEREREA

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

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3. OFERTA

În ceea ce privește oferta de terenuri din zona analizată, prețurile se situează în intervalul de valori de 20 eur/mp -50 eur/mp, ele variind în funcție de mărime, amplasare, utilități, durata expunerii pe piață.

JustConta Business SRL

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

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevantă, existente la data evaluării, și nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.⁷

3.1.5. CONCLUZII

În urma analizei cererii și ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona că pe piață specifică, respectiv cea a terenurilor intravilane curți construcții din GIURGIU, balanța înclină în favoarea cererii.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definită în Glosar SEV-2022 ca fiind:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață. Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel,

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par.14



tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatilor, 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.

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

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber

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

⇒ permisibila legal

⇒ posibila fizic

⇒ fezabila financiar

⇒ maxim productiva

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

JustConta Business SRL

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

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

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

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

Evaluatorul 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 venitului.

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

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

4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

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

JustConta Business SRL

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



Aceasta metoda nu a fost utilizata. Piata nu indica oferte si/sau tranzactii cu terenuri afectate de constructii si fara tratament unitar – subiectul raportului de evaluare este impartit in doua loturi de teren, in fata si in spatele unei cladiri, ca atare rezultatele nu sunt relevante.

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

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

4.3. METODA ALOCARII

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

4.4. METODA REZIDUALA

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

JustConta Business SRL

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

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

Reprezintă o metodă prin care renta funciara 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/inchiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Această metodă nu a fost utilizată.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

Este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Această metodă nu a fost utilizată.

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Valoare determinată prin abordarea prin piață

TEREN 982 mp – 165.246 LEI, VALOARE NEAFECTATA DE TVA

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

În aplicarea abordărilor și metodelor pentru estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății subiect, în scopul determinării valorii de tranzacționare, au fost utilizate date de intrare obținute de pe piață. Astfel, pentru aplicarea **abordării prin piață** s-au utilizat date de intrare obținute de pe piață. **Abordarea prin venit** și **abordarea prin cost** nu au fost utilizate.

Pentru a selecta valoarea de piață cea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piață specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea **abordării prin piață** s-au bazat pe date suficiente și relevante iar nivelul mediu de activitate al pieței specifice (NAP) a indicat un grad de încredere mediu al rezultatului.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piață specifică prezentate în raport, au condus la faptul că **abordarea prin piață** este cea mai **relevantă și adecvată** pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect, raportat la scopul evaluării – determinarea valorii de piață a terenului.

TEREN 982 mp – 165.246 LEI, VALOARE NEAFECTATA DE TVA

Valoare redevență din concesiune – 6610 lei/an, prin raportare la o perioadă de amortizare a valorii terenului în termen de 25 de ani

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
LAURENTIU VIERU

JUSTCONTA BUSINESS SRL
ANDRONIC RALUCA





5.3. MENTIUNI TRANZITORII

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

ANEXE

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

JustConta Business SRL

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

1. Estimarea valorii proprietatii prin abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		62,910	35,000	65,442
Suprafata- m ²	982.00	1,398.00	700.00	1,678.00
Pret oferta €/m ²		45	50	39
Ajustare pentru negociere		-7%	-7%	-7%
Valoarea ajustare		-3	-4	-2.7
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 3-4 euro/mp, in procent de 7%			
Pret ajustat		42	47	36
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		41.9	46.5	36.3
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		42	47	36
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		42	47	36
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de piata	Mar-24	Mar-24	Mar-24	Mar-24
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Pret ajustat		42	47	36
Localizare	periferic blv	median blv	central alee	periferic Amurgului
Ajustare		-10%	-22%	0%
Valoarea ajustare		-4	-10	0
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari pentru comp 1 si 2. Comp 2 are amplasare superioara, zona centrala fara deschidere la blv, analiza pe perechi de date indica o ajustare de 22%, comp 1 are amplasare superioara - periferica, analiza de piata indica ajustare de 10%			
Acces/ Vizibilitate	bun/f bun	bun/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu fost introduse ajustari, accesul si vizibilitatea este appx similara			
Utilizare	com	com	rezidential/com	rezidential/com
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari comp 1, analiza pe perechi de date comp 1 si e3 indica ajustare pozitiva de 26%			

JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Incadrare/ Indicatori urbanistici	P+2E	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Deschidere	32	35	25	20
procentul laturilor	1.04	0.88	0.89	0.24
Ajustare		0%	0%	15%
Valoarea ajustare		0	0	5
Explicatie ajustare		Comparabila 3 a fost ajustata pentru diferentele dintre procentul laturilor. Analiza de piata indica ca terenurile care au un raport al laturilor superior 0,25 au valori apropiate de maximul ofertat, terenul cu procent inferior trebuie ajustat 15% deoarece suprafata care excede raportului de 0,5 este asimilabil terenului de gradina. Toate comparabilele au fost ajustate cu 15% corespunzator deschidere suplimentara, aceasta faciliteaza utilizarea comerciala. Analiza de piata indica o marja de negociere inferioara pentru proprietatile imobiliare		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Suprafata	982	1,398	700	1,678
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari pentru suprafata		
Alte ajustari	liber, forma neregulata	liber, forma regulata	liber, forma regulata	liber, forma regulata
Ajustare		-9.56%	-8.60%	-11.03%
Valoarea ajustare		-4	-4	-4
Explicatie ajustare		Proprietatea are forma total meregulata, utilizarea impune si implica o lipsa de folosinta pentru cca 10% din suprafata au fost introduse ajustari corespunzator lipsei folosintei integrale a lotului de teren - 4		
Ajustare neta		da	da	da
		-8	-14	1
ajustare bruta		-19%	-30%	4%
		8.00	14.00	9.44
		19.12%	30.11%	26.03%
Pret ajustat		34	33	38
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	34	168		
Valoare teren rotunjit la	33,241	165,246		
	33,000	164,050		
Curs Euro	4.9712	0		
		34	33	38
		-13.82%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (33 E/mp la 38 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 34 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata (prin rotunjire) la 168 lei/mp.

JustConta Business SRL

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



Comparabile

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren- autorizatie-construire-spalatorie-self-service-IDfV1JL.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=6>



Trimite mesaj

0746 616 959

LOCALITATE

Comuna

CONDITIILE CONSUMATORILOR

Amplasamentul este pe drumul de acces la

terenul este de aproximativ 1000m

Azala mai multe

Vand teren + autorizatie construire spalatorie SELF SERVICE

45 € Pretul negociabil

1000m² teren

PROBĂ VELOZĂ

REALIZABILITATEA

PREȚUL TERENULUI || PREȚUL AUTORIZAȚIEI || PREȚUL TERENULUI + AUTORIZAȚIE

(P) Calcularea ratei

DESCRIERE

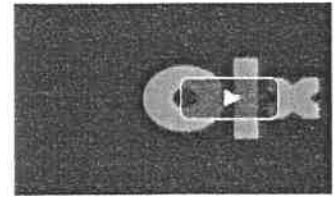
Terenul este plat, terenul este plat și este în posesia autorizației de construire pentru construirea unei spalatorii self-service.

Amplasamentul este pe drumul de acces la

terenul este de aproximativ 1000m² terenul este plat și este în posesia autorizației de construire pentru construirea unei spalatorii self-service.

Amplasamentul este pe drumul de acces la terenul este de aproximativ 1000m² terenul este plat și este în posesia autorizației de construire pentru construirea unei spalatorii self-service.

Amplasamentul este pe drumul de acces la terenul este de aproximativ 1000m² terenul este plat și este în posesia autorizației de construire pentru construirea unei spalatorii self-service.



KIWI FINANCE

Finanțare online și creditare

Finanțare online și creditare

Finanțare online și creditare

109
Pata subiva

JustConta Business SRL

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

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



0746 616 959


0746 616 959

LOCALIZARE

 ROMANIA

DREPTURILE CONSUMATOR

Acces gratuit la toate datele

ATAIA MAI MARE 

Vand/Inchiriez teren + autorizatie construire
spalatorie self service

45 €

Negociabil în limita de 10%, tehnici sa vb cu tratatele dinsele, de a include 20 mil. fara restrictii de
construire

Negociat in mai 2023, vanzare nerealizata

JustConta Business SRL

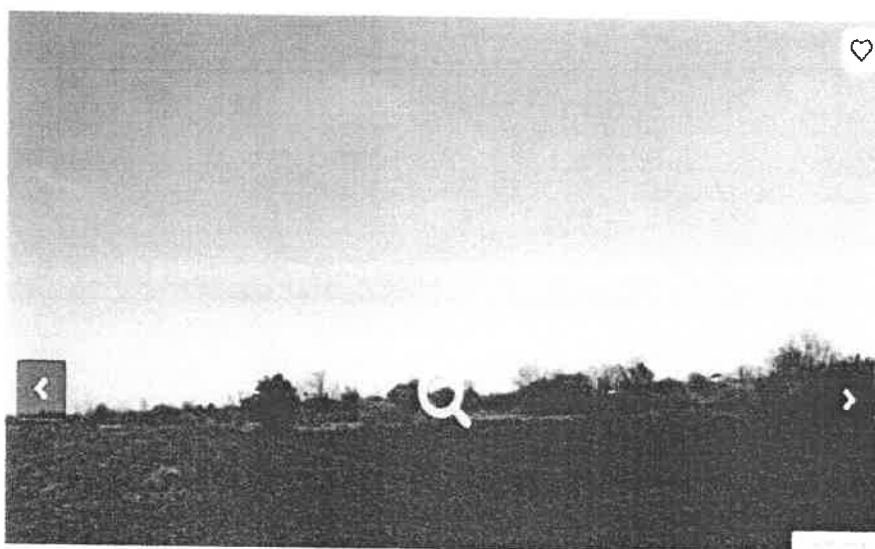
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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

Ocazie unică! Teren intravilan leftin Giurgiu

20.000 EUR

0723633765



Contactează vânzătorul

kkatta-hynn22

29/08/2023	Scădere preț	€ 22500	imobiliare.ro
21/08/2023	Actualizat	€ 25000	lajumate.ro
18/08/2023	Actualizat	€ 25000	lajumate.ro
17/08/2023	Actualizat	€ 25000	lajumate.ro
16/08/2023	Actualizat	€ 25000	lajumate.ro
15/08/2023	Actualizat	€ 25000	lajumate.ro
14/08/2023	Actualizat	€ 25000	lajumate.ro
13/08/2023	Actualizat	€ 25000	lajumate.ro
12/08/2023	Scădere preț	€ 25000	romimo.ro
29/07/2023	Trat pe plată	€ 27500	romimo.ro

JustConta Business SRL

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



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/ocazie-unica-teren-intravilan-ieftin-giurgiu/09eg47i572e976f7e521hh192f84g769.html>

OCAZIE UNICĂ!!! Teren intravilan de vânzare în Giurgiu, sos. Alexandriei nr. 184 A.
Suprafața 3750 mp .cu deschidere la drum .59 m. PREȚ=20000 PREȚ NEGOCIABIL.
În vecinătate construcții civile. Cadastru. intabulare .unic proprietar. Terenul se vinde tot. Relații la tel.


0723633755

Giurgiu (GR)

187 ZILE 2022 17.09.2024 16:08

DETALII

20.000 €

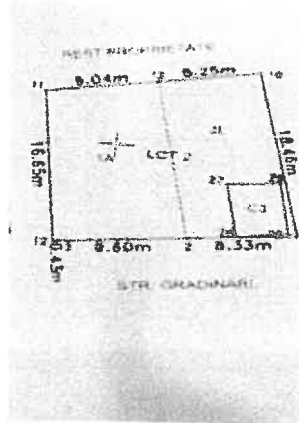


Ocazie unica! Teren intravilan ieftin Giurgiu
OPAZIE UNICĂ!!! Teren intravilan de vânzare în
Giurgiu, sos. Alexandriei nr. 184 A. Suprafata
3750 mp .cu deschidere la drum .59 m.
PREȚ=20000 PREȚ NEGOCIABIL. În vecinătate
construcții civile. Cadastru. intabulare .unic

JustConta Business SRL

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-giurgiu-negru-voda-IDhxj2Y.html>



PRIVAT

16.000 €

Teren de vânzare

92.000.000.000

TOU ACHIZITIE

CARDUL

CREDITUL DE CONSUMATOR

Aută mai multe

Teren de vânzare in Giurgiu, Negru Vodă

30 000 €

PRIMA PLAZA

REALIZATA

(P) Calculați rata

DESCRIERE

Descriere: Teren de vânzare în Giurgiu, Negru Vodă. Teren de vânzare în Giurgiu, Negru Vodă. Teren de vânzare în Giurgiu, Negru Vodă. Teren de vânzare în Giurgiu, Negru Vodă. Teren de vânzare în Giurgiu, Negru Vodă.



KIWI K FINANCE



JustConta Business SRL

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



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



Giurgiu (GR)

50 ZILE

NOU

7.07.2024 00:43

DETALI

IMAGINE

CONTACT

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe stră. Intraea Oitului, într-o zonă semicentrală. 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. Vanzare se poate face imediat. Nu accept propuneri de rate sau alte variante. Pretul este de 35.000 euro.

0726186265



JustConta Business SRL

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



Contabilitate Anuă · Evaluare patrimonială

[https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-giurgiu-judetul-giurgiu/f8iif9392735728d170601264109i15i.html](https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-giurgiu-judetul-giurgiu/f8iif9392735728d170601264109i15i.html)

Giurgiu (GR)

1552 ZRE ADTV 6 01 2024 20 43



Vand teren giurgiu , judetul giurgiu

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Specificații

Suprafata terenului	612.6 m ²	Latime drum acces	4m
---------------------	----------------------	-------------------	----

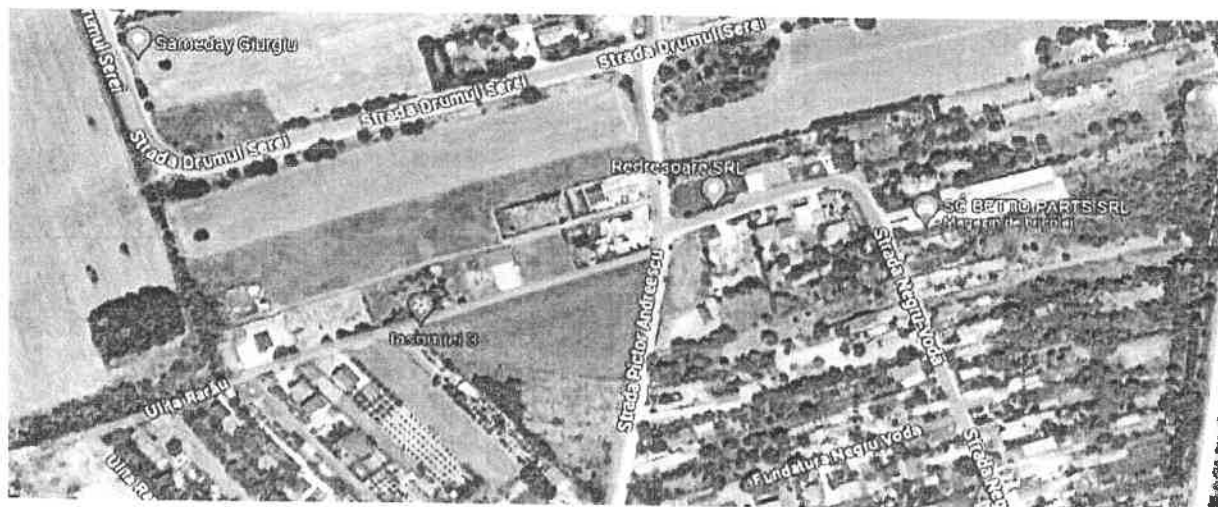
Descriere

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 și are deschidere de 25.66ml un lot și 25.66ml celalalt lot

0722382559



JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-nord/hfif35426212710eeeggfg39h86g871di.html>

Strada Gloriei 23

333 ZILE ACTIV 15.01.2024 16:03

Teren intravilan Giurgiu Nord

16.000 m² teren intravilan

0752008862

Directia de Urbanism

Alexandra Marin

Unsetor

Contribuie la un setor



JustConta Business SRL

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



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

Giurgiu (GR)

477 ZLE



15/01/2024 10:01



Vanzare teren intravilan Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu - [Vezi pe harta](#)

32 000 EUR negociabil

Descriere

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

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

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

Vanzarea se face direct de catre proprietar. Actiul este liber de orice sarcini si are toate actele legale necesare vanzarii imediate. Locatia are carte funciara, in care apar si peretii initiali, pentru care se poate solicita modernizarea cladirii 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



JustConta Business SRL

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

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



Fotografii



JustConta Business SRL

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



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Sediu: Calea București nr. 49 - Bl. 1
Tel: 0744 21 21 21 / 0744 21 21 21
Fax: 0744 21 21 21

CNP: 30520100044
CUI: 30520100044
E-mail: primarie@prim.giurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.23.335/04.03.2024

Către,

S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.

**Bld. Tineretului, Nr.3, Bl.Z1, Et.5, Ap.34
Sector 4, București**

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.53.779/13.06.2023, precum și Actul Adițional nr.1/116798/18.12.2023, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței, pentru concesionarea terenului care face parte în domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Aleea Fabricii de Zahăr nr.10, în suprafață de 982,00 mp, pe o perioadă de 25 ani.

Anexam alăturat Certificatul de Urbanism nr.1-48/26.02.2024 și Cartea Funciara nr.42587

**PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN**

**DIRECȚIA PATRIMONIULUI,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN**

**ÎN ÎNOCMIT,
BERCEA MĂDĂLINA**

JustConta Business SRL

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Str. București, nr. 49-51, Giurgiu, J40/1338/2018

CERTIFICAT DE URSANISM

nr. _____ din _____ 2024

"CONCESIONARE TEREN"

Se prezintă la biroul de lucru al Municipiei GECA în calitate de coordonator al Compartimentului Cadastru al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU, în sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bld. București, nr. 49-51, tel. 0246211521, înregistrat nr. 15467 din 12.02.2024

pe nume al doamnei Elena G. surzătoare, domiciliată în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, al. Fabricii de Zahăr, nr. 10, CUI nr. 42587, nr. cad. 42587, sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexa la prezentul CU)

în temeiul actelor emise de Direcția de Urbanism nr. 1149/DUJ/2024 Mod. 7110, actul de aprobare al Hotărârii Consiliului Local nr. 137/2024, plan de amplasament Hotărârea Consiliului Local nr. 137/2024 și în conformitate cu prevederile Legii nr. 104/1996 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată prin Legea nr. 347/2004 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul funcțiilor publice și a atribuțiilor de serviciu ale unor categorii de funcționari publici, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICA

I. REGIMUL JURIDIC

terenul este de 562 mp, teren în posesia doamnei Elena G. surzătoare, în baza actului nr. 104/1996 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată prin Legea nr. 347/2004 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul funcțiilor publice și a atribuțiilor de serviciu ale unor categorii de funcționari publici, cu modificările și completările ulterioare.
 terenul este în posesia doamnei Elena G. surzătoare, în baza actului nr. 104/1996 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată prin Legea nr. 347/2004 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul funcțiilor publice și a atribuțiilor de serviciu ale unor categorii de funcționari publici, cu modificările și completările ulterioare.
 terenul este în posesia doamnei Elena G. surzătoare, în baza actului nr. 104/1996 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată prin Legea nr. 347/2004 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul funcțiilor publice și a atribuțiilor de serviciu ale unor categorii de funcționari publici, cu modificările și completările ulterioare.

II. REGIMUL ECONOMIC

terenul este de teren agricol în scop agricol în baza actului nr. 104/1996 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată prin Legea nr. 347/2004 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul funcțiilor publice și a atribuțiilor de serviciu ale unor categorii de funcționari publici, cu modificările și completările ulterioare.

III. REGIMUL TEHNIC

terenul este în posesia doamnei Elena G. surzătoare, în baza actului nr. 104/1996 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată prin Legea nr. 347/2004 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul funcțiilor publice și a atribuțiilor de serviciu ale unor categorii de funcționari publici, cu modificările și completările ulterioare.

terenul este în posesia doamnei Elena G. surzătoare, în baza actului nr. 104/1996 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată prin Legea nr. 347/2004 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul funcțiilor publice și a atribuțiilor de serviciu ale unor categorii de funcționari publici, cu modificările și completările ulterioare.

terenul este în posesia doamnei Elena G. surzătoare, în baza actului nr. 104/1996 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată prin Legea nr. 347/2004 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul funcțiilor publice și a atribuțiilor de serviciu ale unor categorii de funcționari publici, cu modificările și completările ulterioare.

terenul este în posesia doamnei Elena G. surzătoare, în baza actului nr. 104/1996 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată prin Legea nr. 347/2004 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul funcțiilor publice și a atribuțiilor de serviciu ale unor categorii de funcționari publici, cu modificările și completările ulterioare.

terenul este în posesia doamnei Elena G. surzătoare, în baza actului nr. 104/1996 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată prin Legea nr. 347/2004 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul funcțiilor publice și a atribuțiilor de serviciu ale unor categorii de funcționari publici, cu modificările și completările ulterioare.

de asigurare a tuturor activelor și al parcului edificat în terenul de construcții. În vederea asigurării tuturor activelor pe care se va realiza investiția în construcții, Avânt Invest și JSC-ul de construcții vor asigura asigurarea tuturor activelor în curs de execuție la subiectul de proiect. Avânt Invest și JSC-ul de construcții vor asigura asigurarea tuturor activelor în curs de execuție la subiectul de proiect. Avânt Invest și JSC-ul de construcții vor asigura asigurarea tuturor activelor în curs de execuție la subiectul de proiect.

- CARACTERISTICILE PARCELOR DE CONSTRUCȚII: Avânt Invest și JSC-ul de construcții vor asigura asigurarea tuturor activelor în curs de execuție la subiectul de proiect. Avânt Invest și JSC-ul de construcții vor asigura asigurarea tuturor activelor în curs de execuție la subiectul de proiect. Avânt Invest și JSC-ul de construcții vor asigura asigurarea tuturor activelor în curs de execuție la subiectul de proiect.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALI NEAMENȚI: Clădirile vor fi amplasate în conformanță cu planurile de amenajare a teritoriului și planurile de amenajare a spațiului public. Clădirile vor fi amplasate în conformanță cu planurile de amenajare a teritoriului și planurile de amenajare a spațiului public.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LĂNȚĂ LATERALĂ ȘI ÎN LĂNȚĂ LATERALĂ ALE PARCELOR DE CONSTRUCȚII: Clădirile vor fi amplasate în conformanță cu planurile de amenajare a teritoriului și planurile de amenajare a spațiului public. Clădirile vor fi amplasate în conformanță cu planurile de amenajare a teritoriului și planurile de amenajare a spațiului public.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALI NEAMENȚI ȘI ÎN LĂNȚĂ LATERALĂ ALE PARCELOR DE CONSTRUCȚII: Clădirile vor fi amplasate în conformanță cu planurile de amenajare a teritoriului și planurile de amenajare a spațiului public. Clădirile vor fi amplasate în conformanță cu planurile de amenajare a teritoriului și planurile de amenajare a spațiului public.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcela va avea acces direct la drumul public și la rețeaua de distribuție a energiei electrice și a gazei. Parcela va avea acces direct la drumul public și la rețeaua de distribuție a energiei electrice și a gazei.

- ÎNălțimea maximă a clădirilor: Înălțimea maximă a clădirilor va fi de maximum 10 etaje, în funcție de condițiile de teren și de condițiile de construcție.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Clădirile vor avea un aspect exterior care să se armonizeze cu mediul înconjurător și să respecte condițiile de protecție a monumentelor istorice și a patrimonului cultural.

- CONDIȚII DE ECHIPARE ȘI TARA: Toate clădirile vor fi echipate cu toate utilitățile necesare pentru funcționarea normală și vor fi dotate cu toate echipamentele necesare pentru funcționarea normală și vor fi dotate cu toate echipamentele necesare pentru funcționarea normală.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Spațiile libere și spațiile plantate vor fi amenajate în conformanță cu planurile de amenajare a teritoriului și planurile de amenajare a spațiului public. Spațiile libere și spațiile plantate vor fi amenajate în conformanță cu planurile de amenajare a teritoriului și planurile de amenajare a spațiului public.

- ÎMPREJURIRI: Terenul de construcții este situat în apropierea drumurilor publice și a rețelei de distribuție a energiei electrice și a gazei. Terenul de construcții este situat în apropierea drumurilor publice și a rețelei de distribuție a energiei electrice și a gazei.

- PREZENTAREA MĂRII DE CĂRĂ A TERENULUI DE CONSTRUCȚII: Măria de cără a terenului de construcții va fi prezentată în conformanță cu planurile de amenajare a teritoriului și planurile de amenajare a spațiului public.

- CONDIȚII SPECIFICE DE AMPLASAMENT: Condițiile specifice de amplasament vor fi prezentate în conformanță cu planurile de amenajare a teritoriului și planurile de amenajare a spațiului public. Condițiile specifice de amplasament vor fi prezentate în conformanță cu planurile de amenajare a teritoriului și planurile de amenajare a spațiului public.

Având în vedere condițiile specifice de amplasament, precum și reglementările urbanistice aplicabile, în conformanță cu prevederile art. 32, alin (1) din Legea nr. 550/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, autorizarea unei investiții poate fi condiționată de aprobarea următoarelor condiții:

JustConta Business SKL
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, B1 Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Certificatul de Urbanism nu ține loc de autorizație de construire, destinație și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcție

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

În scopul realizării documentației tehnice necesare execuției lucrărilor de construcții - de concepere, de destinație, de autorizație și de execuție, titularul certificatei pe care prezintă acest document Agenția pentru Protecția Mediului - Galați, bd. București, nr. 11, bl. 44A, poate:

1. să ceară Direcției Conservației, în baza cererii de aprobare a lucrării de concepere a proiectului și a proiectului de amenajare a teritoriului urban, să participe la elaborarea avizelor din punct de vedere al legăturii cu mediul și modificarea cu privire la protejarea patrimoniului și interesului public; la Direcția Națională de Protecție a Mediului în cazurile în care este necesară o intervenție la nivel național; să solicite ca proiectul să fie scutit de obligațiile de protecție și de evaluare a impactului asupra mediului, în aplicarea prevederilor Directivei Consiliului nr. 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism;

2. să solicite Direcției Conservației să participe la procedurile de emiteri a aprobării de mediu, să desfășoare după caz procedurile de emiteri a autorizației de mediu și documentației pentru autorizarea lucrărilor de construcție și activitatea de protecția publică competentă;

3. să solicite satisfacții constructive privind procedura de emiteri a aprobării de mediu, să participe la procedurile de emiteri a autorizației de mediu și documentației pentru autorizarea lucrărilor de construcție și activitatea de protecția publică competentă și să participe la procedurile de emiteri a aprobării de mediu, să desfășoare după caz procedurile de emiteri a autorizației de mediu și documentației pentru autorizarea lucrărilor de construcție și activitatea de protecția publică;

4. să solicite:

a) să participe la procedurile de emiteri a aprobării de mediu, să desfășoare după caz procedurile de emiteri a autorizației de mediu și documentației pentru autorizarea lucrărilor de construcție și activitatea de protecția publică competentă și să participe la procedurile de emiteri a aprobării de mediu, să desfășoare după caz procedurile de emiteri a autorizației de mediu și documentației pentru autorizarea lucrărilor de construcție și activitatea de protecția publică;

b) să solicite Direcției Conservației să participe la procedurile de emiteri a aprobării de mediu, să desfășoare după caz procedurile de emiteri a autorizației de mediu și documentației pentru autorizarea lucrărilor de construcție și activitatea de protecția publică competentă și să participe la procedurile de emiteri a aprobării de mediu, să desfășoare după caz procedurile de emiteri a autorizației de mediu și documentației pentru autorizarea lucrărilor de construcție și activitatea de protecția publică;

c) să solicite Direcției Conservației să participe la procedurile de emiteri a aprobării de mediu, să desfășoare după caz procedurile de emiteri a autorizației de mediu și documentației pentru autorizarea lucrărilor de construcție și activitatea de protecția publică competentă și să participe la procedurile de emiteri a aprobării de mediu, să desfășoare după caz procedurile de emiteri a autorizației de mediu și documentației pentru autorizarea lucrărilor de construcție și activitatea de protecția publică;

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE - în cazul în care este necesar

1. cererile de urbanism (copie);

2. documentația de autorizație de construire și planurile de construcție sau, după caz, extractul de plan cadastrel actualizat și și planurile de autorizație de construire și planurile de construcție în cazul în care proiectul de construcție este înscris în planul de autorizare al proprietății imobiliare și în planul de autorizare al construcției;

3. avizul și avizul de aprobare al Direcției Conservației și al Direcției Conservației;

4. avizul și avizul de aprobare al Direcției Conservației și al Direcției Conservației;

5. avizul și avizul de aprobare al Direcției Conservației și al Direcției Conservației;

6. avizul și avizul de aprobare al Direcției Conservației și al Direcției Conservației;

7. avizul și avizul de aprobare al Direcției Conservației și al Direcției Conservației;

8. avizul și avizul de aprobare al Direcției Conservației și al Direcției Conservației;

9. avizul și avizul de aprobare al Direcției Conservației și al Direcției Conservației;

10. avizul și avizul de aprobare al Direcției Conservației și al Direcției Conservației;

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATE DE 24 LUNI DE LA DATA EMITERII

PRIMAR,
Adrian Valeriu ANGHULESCU

SECRETAR GENERAL,
LIANA BAICEANU

ARHITECT SEF,
Adrian-Răzvan CALOTĂ

Actul este în conformitate cu Legea nr. 227/2015, art. 475, lit. c)

Trecutul document nu este înscris în planul de autorizare al proprietății imobiliare și în planul de autorizare al construcției

2017



[Faint, mostly illegible text and stamps, possibly including a date and company name]

[Faint, mostly illegible text, possibly a list of names or a table of data]

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

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 42587 Giurgiu

Zona 05
Localitate 09
Anul 2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Proprietate

Adresa: Loc. Giurgiu, Str. Aldea Fabricii De Zahar, Nr. 10, Jud. Giurgiu

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
1	42587	492	teren de proprietate DOMENIU PRIVAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
110451 / 27/12/2022 Act Notarial nr. 1951 din 27/12/2022 emis de Agentul Madalina Anca Act Notarial nr. 90, din 27/12/2022 emis de Oficiul Madalina Anca. Se incheieaza cartea funciara 42587 a terenului cu bucatari cadastrale Nr. 42587 / 01 AI Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 41355 inscr. in cartea funciara 41355. Hotarare Judecatoreasca nr. 182 in dosar nr. 5235/226/2009, din 27/12/2011 emis de TRIBUNALUL GIURGIU, hotarare Judecatoreasca nr. 241 A in dosar nr. 5088/236/2009, din 11/06/2012 emis de CURTEA DE APEL BUCURESTI METE A III. A CIVILA. 01 Teren de drept de PROPRIETATE si teren de canditi proprietate 02 Judecatoreasca (CJ) actuala 10 03 MUNICIPIUL GIURGIU (domeniu privat) 04 SCARAVITA, Razvan Vasilescu din Str. 21 Aprilie Giurgiu, incheie prezenta hotarare nr. 40742 din 02/06/2022 pe baza actului nr. 1955 Giurgiu incheiat de Agentul nr. 44856 din 18/07/2017, pentru transcrierea din SF 21360 Giurgiu, pentru proprietatea nr. 42587 din 24/05/2018.	A1
82963 / 06/09/2023 Act Administrativ nr. 78176, din 04/09/2023, emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU. Se incheieaza documentatia cadastrala de modificare coordonate unghi fara modificare suprafata	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	

7	8	24.348
8	9	57
9	10	4.235
10	11	2.774
11	12	4.201
12	1	70.364

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanțele dintre puncte este furnizată în segmente numerate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Verificați prezenta extrisă împotriva sa poziției în vedere din cartea funciara originală păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este emis în baza Titlului de Carte Funciara publicat la actelor unice ori în baza actelor unice alese prezente și pentru celebrarea succesiunii și informațiile prezentate sunt corectate în orice modificare în conformitate cu actele unice de funciara nr. 263.

2018-09-14-10

11-06-2007

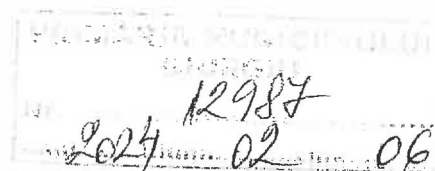
Data de birou

Titlu de Carte Funciara

Bucuresti, Romania

100, 0710, Sectorul 4

Referent



DOMNULE PRIMAR,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Tofan Emil".

Subsemnatul Tofan Emil, administrator al S.C. MIKYSI S.R.L., cu sediul în Strada Tineretului, nr.80A, vă rog a-mi aproba concesiunea terenului în suprafață de 982,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Aleea Fabricii de Zahăr, nr.10, denumit cu număr cadastral 42587, identificat prin CF 42587, conform documentației anexate.



Domnului Primar al Municipiului Giurgiu

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 15487 din 26.02 2024

CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 48 din 26.02 2024

în scopul:

"CONCESIONARE TEREN"

Ca urmare a cererii adresate de **Marius Cesar JEGA** în calitate de coordonator al Compartimentului Cadastru al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. București, nr. 49-51, tel. 0246211627, înregistrată la nr. 15487 din 12.02.2024;

pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, al. Fabricii de Zahăr, nr. 10, CF nr. 42587, nr. cad. 42587, sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil – teren (S = 982 mp) aflat în domeniul privat al municipiului Giurgiu, cf. act notarial nr.1951/2022 emis de notar public Ujeniuc Mădălina Anca, situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este grevat de sarcini cf. extras CF nr. 42587
- imobilul este situat în Ansamblul urban „cartierul Fabricii de Zahăr”, înscris în lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul MC nr. 2828/ 2015 la poz. 269, cod LMI GR-II-a-B-14882, datare 1913
- imobilul poate fi afectat de existența unor rețele de utilități

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, imobilul se află în unitatea teritorială de referință **LM2 – subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite.**

- UTILIZĂRI ADMISE: Reparații și extinderi la locuințele existente; locuințe individuale în regim de construire discontinuu; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare; parcaje la sol; spații verzi amenajate (plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului); spații libere pietonale.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014; amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii; anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafață totală construită desfașurată de maxim 100mp/ unitate locativă; adăposturi pentru maxim 5 animale de casă; sere de maxim 100mp; panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5m de limita proprietăților învecinate; toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată; Se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent. Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfașurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele utilizări: funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200 mp ADC (sau 30% din suprafața desfașurată), sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități; anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.); depozitare en gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

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

“CONCESIONARE TEREN”

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/ sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/ sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele:

- a) certificatul de urbanism (copie)
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/ sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie) – amplasament și/ sau bransament:
 - d.2) avize și acorduri privind:
 - d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/ sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)
 - d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
- e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATE DE 24 LUNI DE LA DATA EMITERII.

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
LIȚIA BĂICEANU

ARHITECT ȘEF,
Adrian-Răzvan CALOTĂ

Achitat taxa de: scutit cf. Legii nr. 227/ 2015, art. 476, lit. e)

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de _____ 2022



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 42587 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str Aleea Fabricii De Zahar, Nr. 10, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42587	982	Teren neimprejmit; DOMENIU PRIVAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
110451 / 27/12/2022	
Act Notarial nr. 1951, din 22/12/2022 emis de Ujeniuc Madalina Anca; Act Notarial nr. 90, din 27/12/2022 emis de Ujeniuc Madalina Anca;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 42587 a imobilului cu numarul cadastral 42587 / UAT Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 41355 inscris in cartea funciara 41355;
	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 182 in dosar nr. 9208/236/2009, din 22/12/2011 emis de TRIBUNALUL GIURGIU; Hotarare Judecatoreasca nr. 245 A in dosar nr. 9208/236/2009, din 11/06/2012 emis de CURTEA DE APEL BUCURESTI-SECTIA A III A CIVILA;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE schimb, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1
	A1
1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 41355/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 46747 din 09/06/2021; pozitie transcrisa din CF 39855/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 44858 din 18/07/2019; pozitie transcrisa din CF 31908/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 28738 din 24/05/2018;	
82963 / 06/09/2023	
Act Administrativ nr. 78176, din 04/09/2023 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU;	
B6	Se notează documentația cadastrală de modificare coordonate imobil fără modificare suprafață
	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	24.808
8	9	5.0
9	10	4.235
10	11	0.776
11	12	5.001
12	1	73.304

** 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 dezbateră 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. 263.

Data soluționării,

11-09-2023

Data eliberării,

//

Asistent Registrator,

Razvan-Ionut Burciu

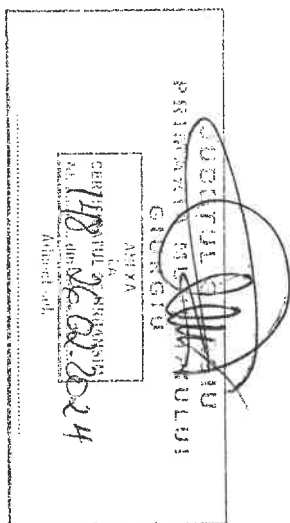
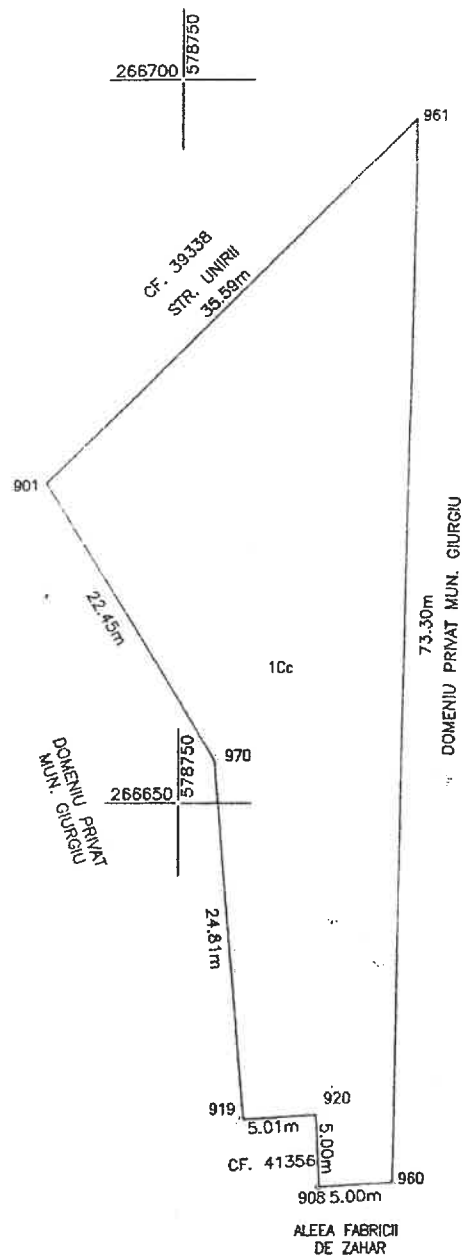
(parafa și semnătura)

Referent,

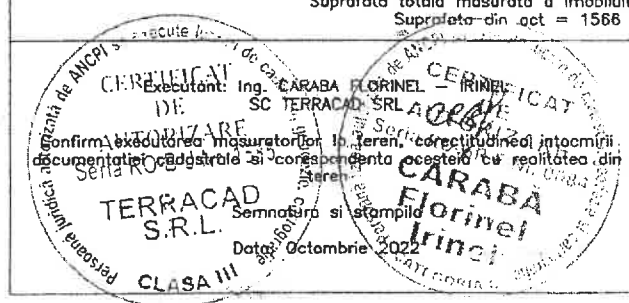
(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
42587	982 mp	Mun. Giurgiu, Str. Aleea Fabricii de Zahar, Nr. 10, Jud. Giurgiu	
Cartea funciara nr.		UAT	GIURGIU



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	982	Teren intravilan neimprejmuit - LOT 2 DOMENIUL PRIVAT
Total		982	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			-
Suprafata totala masurata a imobilului = 982 mp Suprafata din act = 1566 mp			
Executant: Ing. CARABA FLORINEL - IRINEL SC TERRACAD S.R.L.			Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data..... Stampila BCPI



CARABA FLORINEL-IRINEL
RO-GR-F 0084,
Categorie C, ANCP
2022.10.07 10:28:52
+03'00'

Mirela-Lorelai Dobrescu
Digitally signed by Mirela-Lorelai Dobrescu
Date: 2022.10.11 03:14:16 -07'00'

CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI IMPREJMUIRE TEREN

GIURGIU, str. ALEEA FABRICII DE ZAHĂR, nr. 10;

CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI IMPREJMUIRE TEREN

BENEFICIAR:

SC MIKYSI SRL

AMPLASAMENT:

Jud. GIURGIU, Mun. GIURGIU, str. ALEEA FABRICII DE ZAHĂR, nr. 10,

identificat prin CF 42587, nr. Cadastral 42587.

PROIECTANT GENERAL :

BIA GROS FLORIN

- NUMAR PROIECT : 4GR / 2022

CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI IMPREJMUIRE TEREN

GIURGIU, str. ALEEA FABRICII DE ZAHĂR, nr. 10;

- S.F. -

MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURA (DTAC + DTOE)

Capitolul I - DATE GENERALE

I.01 - Obiectul proiectului:

CONSTRUIRE PENSIUNE

- BENEFICIAR:

SC MIKYSI SRL prin Emil Laurentiu Tofan

- AMPLASAMENT:

Jud. GIURGIU, Mun. GIURGIU, str. Aleea Fabricii de Zahăr, nr. 10, identificat prin CF 42587;

- PROIECTANT GENERAL :

BIA GROS FLORIN

- NUMAR PROIECT : 4GR / 2022;

- FAZA DE PROIECTARE : Studiu de fezabilitate

I.02 - Caracteristicile amplasamentului

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii se afla situat in judetul Giurgiu, mun. Giurgiu, identificat prin : plan de incadrare in zona 1/2000, plan de situatie 1/200, identificat prin CF 42587, nr. Cadastral 42587.

Terenul este situat in intravilanul mun. Giurgiu.

Suprafata teren = 982.00 mp

Pe teren este liber.

Alimentarea cu apa si canalizarea se va realiza din reseaua municipala existenta in zona;

Alimentarea cu energie electrica se va face din reseaua existenta.

I.03 - Caracteristicile constructiilor propuse

Pensiune (C1).

- regim de inaltime P+M;

$H_{MAX.} = 7.85$ m (de la CTA)

- suprafata construita - $S_c = 153,00$ mp;

CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI IMPREJMUIRE TEREN

GIURGIU, str. ALEEA FABRICII DE ZAHĂR, nr. 10;

- suprafata desfasurata - Sd = 283,00 mp;

POT propus = 22.50 % CUT = 0.35

Constructia proiectată se incadreaza la :

CATEGORIA "D" DE IMPORTANTA (conform HGR nr. 766/1997) si

CLASA "IV" DE IMPORTANTA (conform Normativului P100/92).

I.04 - Elemente de trasare :

Corpul de cladire cel mai avansat fata de limita de proprietate stradala se afla la 4.00m fata de un drum de acces (Unirii).

Distantele fata de vecinatati sunt :

- 3.50 m fata de limita de proprietate dinspre N ;
- 3.92 m fata de limita de proprietate dinspre S ;
- 4.00 m fata de limita de proprietate dinspre E.
- 22.00 m fata de limita de proprietate dinspre V.

Capitolul II - DESCRIEREA FUNCTIONALA:

(C1)

PARTER:	
CAMERA PRINCIPALĂ	40.00mp
CHICINETĂ	14.80mp
HOL INTRARE	10.00mp
CASA SCARII	5.50mp
GRUP SANITAR	2.90mp
CAMERA TEHNICA	9.60mp
GARAJ	19.00mp
RECEPȚIE	11.70mp
S util PARTER	113.50 mp
H liber parter	2,85m

CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI IMPREJMUIRE TEREN

GIURGIU, str. ALEEA FABRICII DE ZAHĂR, nr. 10;

MANSARDA:	
HOL ETAJ	7.00mp
DORMITOR 1	17.50mp
DRESSING	12.50mp
BAIE 1	9.50mp
DORMITOR 2	17.50mp
DORMITOR 3	17.50mp
BAIE 2	6.10mp
G.S.	2.20mp
S util ETAJ	89.80 mp
H liber etaj	2,75m

Suprafata utila desfasurata (C1)= 203.30 mp
Suprafata locuibila (4 camere) = 92.50mp

Capitolul III - SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

III.01 - Sistemul constructiv :

PENSIUNE (C1)

- structură : cadre din beton armat și închideri din zidărie de caramida eficienta de 30 cm;
- fundații : grinzi de fundare si fundatii continue, realizate din beton armat;
- regim de înălțime : P+M;
- planșeu : beton armat
- acoperiș : SARPANTA
- compartimentări : zidărie caramida – 15 cm;
- închideri : zidărie caramida – 30cm;
- invelitoare : tabla profilata

Suprastructura propusa (C1) - cadre de beton armat cu fundatii continue din b.a. Inchiderile sunt din zidarie de caramida eficienta de 30 cm, stalpi din b.a. 30cm X 30cm si plansee din beton armat 15cm.

- clasa "IV" de importantă, $g_1=0,8$ (conform normativului P-100/2013).

CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI IMPREJMUIRE TEREN

GIURGIU, str. ALEEA FABRICII DE ZAHĂR, nr. 10;

III.02 - Inchiderile si compartimentarile interioare

Inchiderile perimetrare sunt realizate din zidarie de caramida de 30 cm, termosistem si tencuiala.

Compartimentarile interioare sunt realizate in zidarie de caramida de 15cm.

III.03 - Finisajele interioare :

PENSIUNEA (C1) :

Pereții vor fi tratați cu zugrăveli lavabile și placări decorative cu faianță la băi, chicinătă.

Pardoselile vor fi: parchet si placi ceramice la bai si chicinătă.

Plafoanele vor fi tratate cu zugrăveli lavabile de calitate superioara.

III.04 - Finisajele exterioare – -Fatada: - tencuiala decorativa, vopsitorie de exterior si placari decorative;

-Tamplarie exterioara –PVC cu geam termizolant;

-Trotuar si scari de intrare din beton, inclusiv terasa si locul de parcare .

III.05 - Acoperisul si invelitoarea

- tip SARPANTA din lemn – invelitoare din tabla profilata.

Capitolul IV - INDEPLINIREA CERINTELOR DE CALITATE

Cerinta A – rezistenta si stabilitate

Lucarile de constructie vor fi executate pe baza proiectului de specialitate, intocmit de ingineri de structuri si verificat de verificatori atestati la cerinta A (rezistenta si stabilitate).

Cerinta B – siguranta in exploatare

Prin acest proiect sunt luate toate masurile necesare pentru asigurarea sigurantei in exploatare a unor spatii cu destinatia depensiune.

Au fost respectate prevederile standardelor si normativelor in vigoare, precum si practica de proiectare, referitoare la toate elementele de risc; inaltime libere, inaltimea de siguranta a parapetilor (STAS 6131-79), inaltime de trepte (STAS 2965-87), impiedicarea alunecarii pe pardoseli, gabarite de circulatii. S-a avut in vedere izolarea termica si legarea la pamant a echipamentelor electrice.

Materialele si echipamentele folosite vor respecta parametrii calitativi impusi de standardele si normativele in vigoare. In cazul procurarii lor din import va trebui sa existe, conform cerintelor Legii 10/1995, agremente tehnice corespunzatoare cu performantele solicitate.

CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

GIURGIU, str. ALEEA FABRICII DE ZAHĂR, nr. 10;

Cerinta C – Siguranta la foc

S-a urmarit respectarea normativului P 118-89, urmarindu-se imbunatatirea sigurantei la foc.

Riscul de incendiu al spatiilor propuse este mic (densitatea sarcinii termice fiind $q_i=390$ MJ/mp), fiecare incapere avand risc mic de incendiu (nu se utilizeaza foc deschis, nu se depoziteaza materiale combustibile).

Cerinta D – Sanatatea oamenilor, refacerea si protectia mediului

Prin proiect au fost solutionate problemele legate de asigurarea conditiilor de locuire pentru persoanele din cladire, asigurarea temperaturii optime si a calitatii aerului prin ventilatia corecta la nivelul tuturor spatiilor.

Proiectul asigura numarul necesar de obiecte sanitare .

Cantitatea estimata de deseuri (menajere, hartie, ambalaje de carton, folii de plastic, sticla) este de 5 kg/zi, iar pentru evacuarea acestora proprietarul va intocmi un contractul de salubritate. Se vor folosi europubele care se vor amplasa in proximitatea accesului.

Cerinta E – Izolatie termica si hidrofuga, economia de energie

Constructia propusa are peretii din blocuri de caramida eficienta de 30 cm grosime si 10cm de termosistem, care asigura un indice de transfer termic corespunzator; Tamplaria va fi din tamplarie PVC cu cinci camere si geam termopan.

Masurile de termoizolare prevazute vor duce la economie de energie in incalzirea spatiului.

Cerinta F – Protectia la zgomot

Constructia propusa, prin alcatuirea zidurilor, asigura o buna izolare la zgomotele aeriene. Elementele de inchidere ale fatadei vor atenua de asemenea zgomotul aerian.

Capitolul VI - AMENAJARI EXTERIOARE CONSTRUCTIEI

Terenul va fi împrejmuit pe toate laturile.

Accesul auto/ pietonal se va realiza prin strada Unirii.

Se va amenaja o parcare pentru patru autoturisme, pe interiorul parcelei. Pentru pavarea acceselor se vor folosi dale înierbate.

Întregul lot se va planta cu arbori specifici zonei de luncă a Dunării.

Rezolvarea canalizării apelor pluviale nu va permite scurgerea acestora de pe proprietate pe domeniul public. Racordul la canalizarea menajera municipala va face obiectul unei documentatii separate.

CONSTRUIRE PENSIUNE ȘI IMPREJMUIRE TEREN

GIURGIU, str. ALEEA FABRICII DE ZAHĂR, nr. 10;

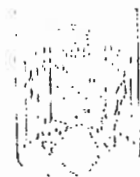
Pe durata executării lucrărilor de construire se vor respecta următoarele acte normative privind protecția muncii în construcții:

- Legea 90/1996 privind protecția muncii;
- Ord. MMPS 578/1996 privind norme generale de protecția muncii;
- Regulamentul MLPAT 9/N/15.03.1993 - privind protecția și igiena muncii în construcții -ed. 1995;
- Ord. MMPS 235/1995 privind normele specifice de securitatea muncii la înălțime;
- Ord. MMPS 255/1995 - normativ cadru privind acordarea echipamentului de protecție individuală;
- Normativele generale de prevenirea și stingerea incendiilor aprobate prin Ordinul MI nr.775/22.07.1998;
- Ord. MLPAT 20N/11.07.1994 - Normativ C300.

Prezenta documentație, în faza de STUDIU DE FEZABILITATE, este un extras din proiectul tehnic și a fost elaborată cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată), ale Legii nr.10/1995 privind calitatea lucrărilor în construcții și a normativelor tehnice în vigoare.

Sef de proiect,
arh. Florin GROS

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL GIURGIU

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: MIKYSI S.R.L.

Sediul social: GIURGIU, STR. BARBU ST. DELAVRANCEA, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU

Activitatea principală: Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare,
băuturi și tutun - 4711

Cod Unic de Înregistrare: 8054740 din data de: 24.01.1996

Nr. de ordine în registrele comerțului: J52/5/09.01.1996
Data eliberării:

DIRECTOR,

Viorica COPOERU

Seria B Nr. 1604225

DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 982,00 mp., identificat cu număr cadastral 42587, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Aleea Fabricii de Zahăr, nr.10.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.12.987/06.02.2024, domnul Tofan Emil Laurențiu, în calitate de administrator al societății MIKYSI S.R.L., solicită concesionarea terenului, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Aleea Fabricii de Zahăr, nr.10, în vederea construirii unei pensiuni.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 982,00 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 42587, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.29.132/19.03.2024.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele Certificatului de urbanism nr.148/26.02.2024 emis de către Direcția de Urbanism.

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

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.42587.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b" și art.139, alin.(3), lit."g" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare,

prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal, prevederile Hotărârii nr. 256/25.08.2022 a Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de concesionare a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU**



**ÎNTOCMIT,
Burcea Mădălina**