



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 33651, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, adiacent bloc 4 vechi

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.29.239/20.03.2024;
 - raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 29704 / 20.03. 2024;
 - avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
 - avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
 - avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
 - cererea domnului Roman Marian, administrator al societății AUTO EXPERT BILD S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.113414/08.12.2023;
 - certificatul de urbanism nr.12/08.01.2024;
 - prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea Regulamentului de concesionare a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu;
 - prevederile art.308, art.309, art.312, alin.(1) și alin.(3) și art.362, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, ale art.13 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art.129, alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „b” și art. 139, alin. (3), lit.„g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește propunerea privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 130,00 mp., identificat cu număr cadastral 33651, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, adiacent bloc 4 vechi.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 130,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, adiacent bloc 4 vechi, conform anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 130,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, adiacent bloc 4 vechi, conform anexei 2.

Art.4. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 130,00 mp., identificat cu număr cadastral 33651, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, adiacent bloc 4 vechi.

Art.5. Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 218 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

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 113414/08.12.2023, domnul Roman Marian, în calitate de administrator al societății AUTOP EXPERT BILD S.R.L., solicită concesionarea terenului, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, adiacent bloc 4 vechi, în vederea contruirii unui spațiu comercial.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 130,00 mp., care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, adiacent bloc 4 vechi, având număr cadastral 33651, a fost întocmit Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.29.129/19.03.2024.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele și regimul tehnic din Certificatul de urbanism nr.12/08.01.2024 emis de către Direcția de Urbanism.

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

„ Hotărâre privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 33651, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, adiacent bloc 4 vechi”

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 administrație 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.29.239/20.03.2024, 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 33651, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, adiacent bloc 4 vechi, 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 130,00 mp., identificat cu număr cadastral 33651, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, adiacent bloc 4 vechi.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.113414/08.12.2023, domnul Roman Marian, în calitate de administrator al societății AUTO EXPERT BILD S.R.L., solicită concesionarea terenului, situat

în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, adiacent bloc 4 vechi, în vederea construirii unui spațiu comercial.

În vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 130,00 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 33651, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.29.129/19.03.2024.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele Certificatului de urbanism nr.12/08.01.2024 emis de către Direcția de Urbanism.

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

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.33651.

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.

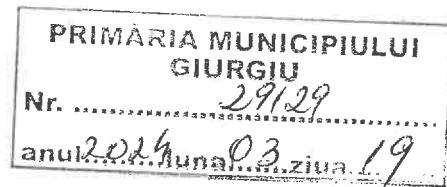
V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

ANEXA NR. 1 LA HCL



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate privata a orașului Giurgiu, în suprafață de 103 mp. situată în orasul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

JustConta Business SRL

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

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

CUPRINS

Date generale

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

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

Capitolul III. *Nivelul minim al redevenței*

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

Capitolul V. *Durata estimată a concesiunii*

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

Capitolul VII. *Avize obligatorii*

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 23332/04.03.2024 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate în vederea dării în concesiune a unei parcele de teren în suprafața de 130 mp.

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității concesiunii terenului și estimarea valorii de redevență 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 în 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 închirierea bunurilor ce aparțin domeniului public , contractul de închiriere se va atribui prin licitație publică

Terenul în suprafața de 130 mp este amplasat în intravilanul orașului Giurgiu, Str Gloriei Decembrie 1918 aferent bloc 4 vechi. Terenul ce urmează a fi concesiionat are destinația intravilan curți construcții conform CF 33651. Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic terenul se află în domeniul privat al UATM Giurgiu și este în intravilanul orașului Giurgiu. Terenul nu este grevat de sarcini și nu este situat în zona de protecție.

Acest proiect valorifică suprafața de 130 mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orașul 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 în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată, completată și republicată.

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul inchirierii

- Localizarea amplasamentului: intravilanul localității Giurgiu, jud. Giurgiu, 1 Decembrie 1918 aferent bloc 4 vechi nr 22.



- caracteristici fizice ale terenului, (suprafața, forma, pante, deschideri, etc)
 - Forma: regulată
 - Planeitate: teren plan, nepregătit pentru utilizare/utilizare curți construcții
 - Alte informații:
 - utilizarea actuală a amplasamentului: neutilizat
 - utilități - apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale
 - utilizarea terenurilor din vecinătatea amplasamentului: rezidențial, comercial, edilitar
 - proprietatea este amplasată în zona mediană a municipiului, se pretează pentru construcții comerciale. În imediată apropiere a cimitirului Smarda și a Stadionului Marin Anastasovici.

CAPITOLUL II

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

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

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc 1, Ap 34, Sector 4, București
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare 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 orasului 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 rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare executarii, in maxim 25 de ani.

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

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

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

Estimarea chiriei minime



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: 27.046 lei echivalentul a 5441 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 27.046 lei.

Chiria anuală = 1082 lei

Valoarea redevenței minime anuale este de 1082 lei respectiv 217.65 euro

JustConta Business SRL

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



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

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

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

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

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

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

CAPITOLUL V

Durata estimată a contractului de închiriere

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

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

JustConta Business SRL

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



De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de inchiriere și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor de atribuire 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
12:01:44 +02'00'



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU	
Nr.	29129
anul	2024
luna	03
ziua	19

RAPORT DE EVALUARE

**DETERMINAREA VALORII DE PIATA – TEREN INTRAVILAN CF 33651, PROPRIETATEA PRIVATA A
PRIMĂRIEI 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
Sediul 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, 1 Decembrie 1918 aferent bloc 4 vechi conform extras din 2024 aferent CF 33651 (130 mp), nr cad 33651. Subiectul raportului il reprezinta un teren cu suprafata de 130 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 33651 emisa de OCPI Giurgiu.		
Utilizarea actuala a imobilelor	Teren intravilan curti-constructii utilizat pentru constructii		
Cea mai buna utilizare	Curti constructii – comercial		
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

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl 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 130 mp – 27.046 LEI respectiv 5441 EUR Valoare redeventa din concesiune – 1082 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
12:05:13 +02'00'



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

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

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

Raportul este exclusiv pentru PRIMARIA GIURGIU deoarece documentele care fundamenteaza valoarea prezentate evaluatorului de catre beneficiar nu sunt opozabile tertilor.

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

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

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

1.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul Raportului de Evaluare îl 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



1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, 1 Decembrie 1918 aferent bloc 4 vechi.

1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 33651.

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 130 mp, teren detinut in proprietate.

1.4.3 Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții, așa cum reiese din documentele puse la dispoziție de beneficiar.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mențiuni cu privire la ipotecă și/sau grevări ale dreptului de proprietate.

Identificarea problemelor de natura 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 dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;

- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de 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, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

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

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

Ipoteze:

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, 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

- i. utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat, in forma prezentata clientului, fara utilizarea partiala sau a unor extrase din Raport; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- ii. prezentul raport este realizat in scopul determinarii valorii de piata si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiara, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage 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

Sediul 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, 1 Decembrie 1918 aferent bloc 4 vechi nr 22.

⁴ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială



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

- Forma: regulata
- 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 această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti 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, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; 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; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

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 și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este una dintre cele mai dinamice piete, 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 bancilor în ceea ce privește creditelele 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

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in UAT GIURGIU, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 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

Sediul 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 între 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 bruște 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 preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț 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



ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI

Conceptul de cea mai bună utilizare 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 lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

⇒ cea mai bună utilizare a terenului liber

⇒ cea mai bună utilizare a terenului construit. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

⇒ permisibilă legal

⇒ posibilă fizic

⇒ fezabilă financiar

⇒ maxim productivă

Conform ipotezei de lucru și scopului evaluării CMBU teren este teren construit.

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București
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 veniturii.

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

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

4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

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

JustConta Business SRL

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

Aceasta metoda 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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Valoare determinata prin abordarea prin piata

TEREN 130 mp – 27.046 LEI, VALOARE NEAFECTATA DE TVA

JustConta Business SRL

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

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

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 130 mp – 27.046 LEI, VALOARE NEAFECTATA DE TVA

Valoare redevență din concesiune – 1082 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

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

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	130.00	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	median strada	median blv	central alee	periferic Amurgului
Ajustare		0%	-15%	10%
Valoarea ajustare		0	-7	4
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

<i>Incadrare/ Indicatori urbanistici</i>	P+1E+M	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Deschidere	10	35	25	20
procentul laturilor	0.77	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	130	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 regulata	liber, forma regulata	liber, forma regulata	liber, forma regulata
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu sunt necesare ajustari			
Ajustare neta		da	da	da
		0	-7	9
ajustare bruta		0%	-15%	25%
		0.00	7.00	9.24
Pret ajustat		0.00%	15.05%	25.48%
		42	40	46
Valoare adoptata	Euro	Lei		
	42	208		
Valoare teren	5,441	27,046		
rotunjit la	5,000	24,856		
valoare concesiune teren, perioada de amortizare de 25 de ani	1,082			
Curs Euro	4.9712	0		
		42	40	46
		-13.21%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (40 E/mp la 46 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 42 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata (prin rotunjire) la 208 lei/mp.

JustConta Business SRL

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

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

Comparabile

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



Vand teren + autorizatie construire spălătorie SELF SERVICE

45 € Pret negociabil

500 m² teren + autorizatie

PROM. PLAZA

REALIZABILIZAZA

1000 m² teren || 1000 m² teren || 1000 m² teren ||

(P) Calculaza rata

DESCRIERE

Imprind terenul in 3 parti de 500m² teren + autorizatie construire spălătorie SELF SERVICE. Pret negociabil.

Se poate construi si un magazin de 100m² teren + autorizatie construire magazin. Pret negociabil.

Se poate construi si un magazin de 100m² teren + autorizatie construire magazin. Pret negociabil.

Trimite mesaj

0746 616 959

1000 m² teren + autorizatie construire

DEX ALIATI

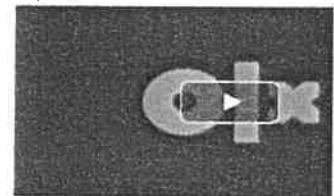
GIURGIU

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Această ofertă a fost publicată de către un vânzător

care nu este responsabil pentru conținutul acesteia

Acțiune nulă



KIWI FINANCE

Finanțare rapidă și ușoară

1000 m² teren + autorizatie construire

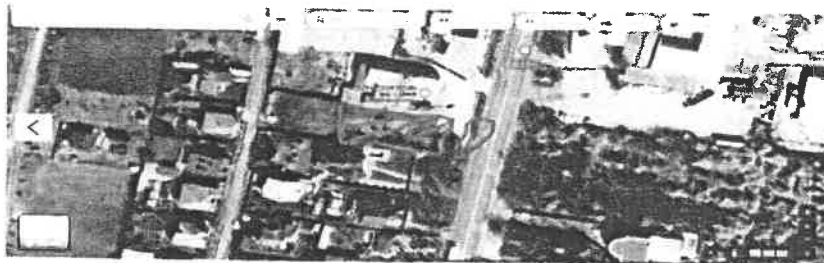
1000 m² teren + autorizatie construire

1000 m² teren + autorizatie construire

109
Data postării

JustConta Business SRL

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



☎ 0746 616 039

0746 616 039

LOC ALIZARE

📍 **ROMUS**

📄 **DREPTURILE CONSUMA**

Acces online a fost pusă

📄 **ARATA MAI MULTE** ▾

Vand/Inchinez teren+autorizatie construire
spalatorie self service

45 €

Negociabil în limita de 10%, trebuie să obții toate documentele necesare, de la buclă de 20 ani, fără restricții 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

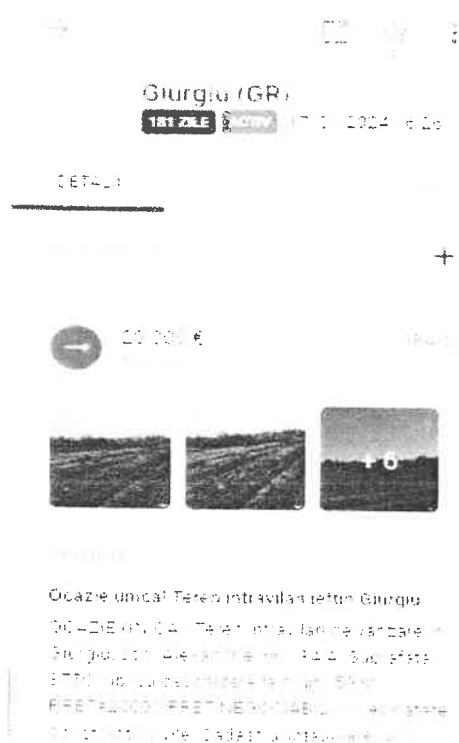
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



[https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/ocazie-unica-teren-intravilan-ieftin-giurgiu/09e947i572e976f7e521hh192f84g769.html](https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/ocazie-unica-teren-intravilan-ieftin-giurgiu/09e947i572e976f7e521hh192f84g769.html)

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

0723633755



JustConta Business SRL

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



Conținut Autent - Evaluare Instrumentală

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



Giurgiu (GR)

58 ZILE

ACTIV

17.01.2024 00:43

DETALII

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe str. Intrarea 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. Vânzare se poate face imediat. Nu accept propuneri de rate sau alte variante. Prețul este de 35.000 euro.

0726186265



JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

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



Giurgiu (GR)

1592 ZILE

ACTIV

6 01 2024 20:43



Vand teren giurgiu , judetul giurgiu

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

Specificații

Suprafata terenului

612.5 m²

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



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

Strada Gloriei 23
333 ZILE **ASIM** 15/01/2024 16:03

Teren intravilan, Giurgiu Nord 15.11.2019 17:12

0712008862

Alexandru Mari

Contribuie si tu!



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/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html>

Giurgiu (GR)

477 ZILE ACTIVE 15/07/2024 10:01



Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul orasului - Marin Anastasovici - la cca de 200 m de Dunare - un teren intravilan de 1686 mp cu posibilitati de extindere si cu deschidere pe doua laturi ale terenului de forma dreptunghiulara, pentru acces la drumul public betonat. Locatia este ingradita cu gard din placi azbociment-prefabricate si dispune de o linie subterana proprietate privata de curent electric (de cca 800 ml de la stadion pana la Dunare) linie actiua 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 rintocmite pentru pierderile din pamant).

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

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

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

Pretul este 19 euro/mp teren, - negociabil.

In cazul in care se considera necesitatea mai multor amanunte acestea ti se vor da la telefon.

0740223603



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

Strada Republicii nr. 1
11000 Giurgiu, Județul Giurgiu
Tel: 076 310 1000

Cod postal: 06001
Fax: 076 310 1001
E-mail: consiliul@cmgiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.23.332/04.03.2024

Către,

S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.
Bd. 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.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 din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada 1 Decembrie 1918, adiacent Bloc 4 vechi, în suprafață de 130,00 mp., pe o perioadă de 25 ani Anexăm alăturat Certificatul de Urbanism nr.12/08/01.2024 și Cartea Funciara nr.33651

PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIULUI
DIRECTOR EXECUTIV:
TRĂISTARU CRISTIAN

ÎNTOCMIT,
BURCEA MĂDĂLINA

JustConta Business SRL

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

2. CERERE DE EMITEREA ALCORZATIEI DE CONSTRUIRE (CP) PENTRU AMPLASAMENT

- a) certificatul de urbanism (copie);
 b) dovada titlului asupra imobilului teren și/sau construcției sau, după caz, extractul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara 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) avizare și acordurile de amplasament stabilite potrivit legii de urbanism;
 e) în cazul în care proiectul de amplasament și planșele de amplasament și/sau bransament
 d) aviz și acord de urbanism
 f) avizul de amplasament
 g) avizul de amplasament
 h) avizul de amplasament
 i) avizul de amplasament
 j) avizul de amplasament
 k) avizul de amplasament
 l) avizul de amplasament
 m) avizul de amplasament
 n) avizul de amplasament
 o) avizul de amplasament
 p) avizul de amplasament
 q) avizul de amplasament
 r) avizul de amplasament
 s) avizul de amplasament
 t) avizul de amplasament
 u) avizul de amplasament
 v) avizul de amplasament
 w) avizul de amplasament
 x) avizul de amplasament
 y) avizul de amplasament
 z) avizul de amplasament

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

PRIMAR
Adrian Valentin ANCHELESCU

SECRETAR GENERAL
Liliana BAIGEANU

ARHITECT SEF
Adrian Răvan CALOTA

SEF SERVICIU
EPICRIONESCUSCU

SECRETAR GENERAL
EPICRIONESCUSCU



ANCP - Serviciul Național de Informații Imobiliare
București, Calea 13 Septembrie nr. 13, Sector 4

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 23651 Giurgiu

Tipul de Carte Funciară: 12
Forma: 12
Anul: 2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918, Et. AEA, ETN. 1, SEC. 4 VECHI, jud. Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918
ACHIPIER, BUIA, VECHI

Nr. Cart	Nr. Cadastral, Nr. Topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
A1	23651	136	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
44527 / 08/11/2011 Act Administrativ Nr. 232 din 20/09/2011 emis de PRIMĂRIA COMUNAL GIURGIU (Abreviată PT 2804 din 2011 emisa de Primăria Giurgiu). - Titlul: Încăputare, drept de PROPRIETATE în baza de posesiune, dobândit prin lege, în baza actului 121 - D. MUNICIPAL GIURGIU DEZMEMBRĂMINTE PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

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

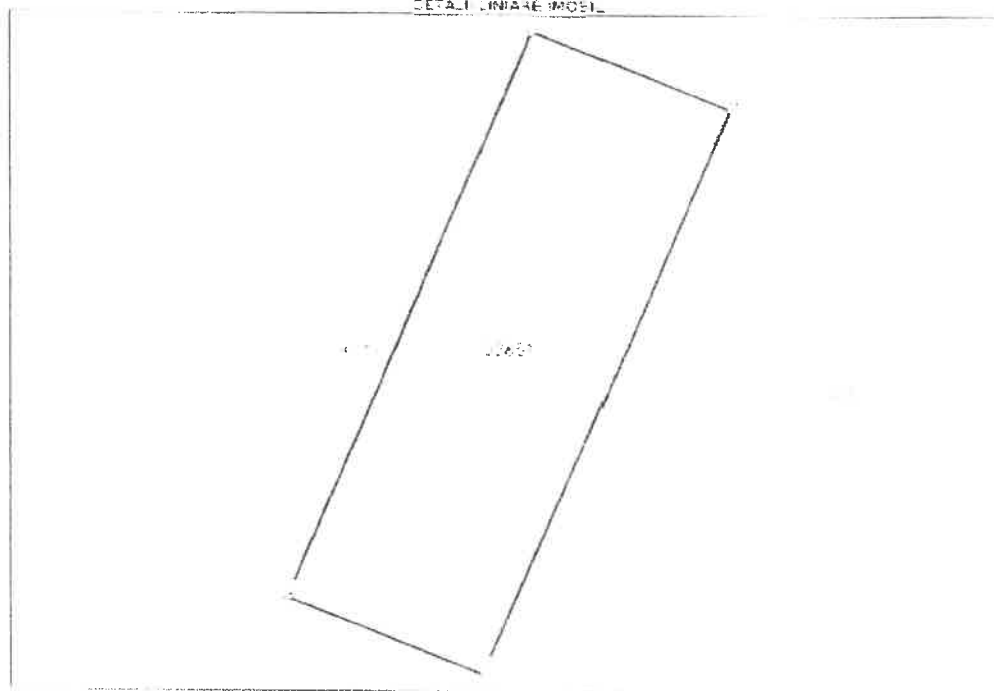
Carte Funciară Nr. 13651 Comuna Urziceni/Municipiul Galagiu
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
13651	130	

* Suprafata este determinata in planul de proiecte Stereop. AC

DETAII LINIA DE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr.	Categoria folosinta	Utilizator	Suprafata (mp)	Valoarea	Parteala	Nr. loturi	Observatii referinta
1	partii constructii	DA	130				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiecte in plan

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	23,0
2	3	5,5
3	4	20,0
4	1	8,5

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiecte teren 70 si sunt rotunjite la 1 m linmetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 m linmetru.

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

Documentul este generat automat de sistemul informatic de contabilitate JustConta SRL, persoana juridică cu personalitate juridică în România, administrativ prevăzută de legislația în vigoare. Valabilitatea postărilor este asigurată prin forța fizică a documentului, prin semnătură originală și adreptul expres sau procedurile el institutelor publice ori entităților care a solicitat prezentarea acestui extras.
Validitatea contabilității și realitatea afecțiunilor conținute de document se poate ține la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul apariției documentului.

Data și ora generării:

12/12/2017 10:19:19

JustConta Business SRL

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

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

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 12 din 08.01 2024

în scopul:
"CONCESIONARE TEREN"

Ca urmare a cererii adresate de JEGA Marius Cesar, reprezentat al Primăria Municipiului Giurgiu cu sediul în județul GIURGIU, municipiul Giurgiu, str. București, nr. 49-51, înregistrată la nr. 114531/ 12.12.2023;
pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, str. 1 Decembrie 1918, ad. bl. 4 Vechi, CF nr. 33651, nr. cad. 33651, 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 și 225/ 2023;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil – teren (S = 130mp) teren aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, conform Act Administrativ nr. 232/ 29.09.2011, emis de Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, (Adeverința nr. 18804/ 2011 emisă de Primăria Giurgiu), situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este grevat de sarcini
- nu este situat în zonă protejată

2. REGIMUL ECONOMIC:

-teren situat în zona „B” conform HCLM 173/2007
-folosința actuală și destinația: curți construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, terenurile se află în unitatea teritorială de referință LM 2 – subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite precum și în CC1 – Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier. Având în vedere situarea terenului adiacent str. Luntrei, care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații sunt propuse cu un profil de min.12,00m, se stabilește aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 6,00m din axul drumului. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

- 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 desfășurată 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 dezagregamente (latrine, grajduri, etc.); depozitare en gros; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare 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 din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută pe una dintre parcelele adiacente care are ieșire la drumul public, servitute având lățimea de minim 3,5m. Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau egală cu lățimea; prin excepție se admit parcele care nu respectă această prevedere numai dacă parcela respectivă nu provine dintr-o dezmembrare.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat al parcelei cu o distanță de minim 4m; pot face excepție garajele și spațiile comerciale cu suprafața construită desfașurată sub 25mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniament cu condiția să nu afecteze domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc.). Banda de constructibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea clădirilor.

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

Clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,5m. Este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcelare se stipulează astfel. Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de constructibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții cu funcțiuni similare, legal executate pe limita de proprietate. Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate. Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice. Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare se vor respecta normele specifice (vezi RLU aferent PUG, capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale).

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea maximă admisibilă la cornișe 10m (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate. Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor. Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran. Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

- ÎMPREJMUIRI:

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu. Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

POT maxim = 35%

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:

CUT maxim pentru înălțimi P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren

Terenul în suprafață de 130mp, pentru care a fost emis prezentul, este construibil doar dacă sunt îndeplinite cumulativ toate condițiile precizate în regimul tehnic, inclusiv a condițiilor referitoare la asigurarea accesului carosabil la drum public sau privat; asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere, etc.

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.

1. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33651 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str 1 Decembrie 1918, Bl. ADIACENT BLOC 4 VECHI, Jud. Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918
adiacent BLOC 4 VECHI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33651	130	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
44527 / 08/11/2011		
Act Administrativ nr. 232, din 29/09/2011 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU (Adeverinta nr 18804 din 2011 emisa de Primaria Giurgiu);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Data și ora generării,

12/12/2023, 08:39

5616

2023 113414 12 08

SC AUTO EXPERT BILD SRL
R040448365
J52/117/2019
Str.1 Decembrie 1918 bl15/180
Giurgiu

11155555

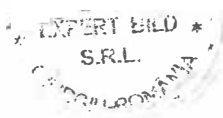
Domului Primar,



Subsemnatul Roman Marian, in calitate de administrator al SC AUTO EXPERT BILD SRL ,cu sediul in Giurgiu, str. 1 Decembrie 1918 Bloc 15/180 va rog sa-mi aprobatii concesiunea terenului situat in Giurgiu str.1 Decembrie 1918 adiacent bloc 4 vechi cu Cartea Funciara nr.33651 in suprafata de 130 mp. pe o perioada de 25 ani in vederea amenajarii unui spatiu comercial. Va multumesc anticipat

Adm. Roman Marian

Data: 07.12.2023



Domnului Primar al Municipiului Giurgiu

MEMORIU de ARHITECTURĂ

CAP.I. DATE GENERALE

- 1.1. Denumirea obiectivului de investiție**
CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL CU DESTINAȚIE PIZZERIE ȘI CAFENEA
- 1.2. Amplasament**
Str. 1 Decembrie 1918, jud Giurgiu, CF 33651
- 1.3. Beneficiar**
SC AUTO EXPERT BILD SRL, prin Roman Marian
- 1.4. Proiectant general**
Birou Individual de Arhitectură Sofian Niculescu
- 1.5 Proiectant de specialitate**
Arh Sofian Niculescu
- 1.6. Numărul de identificare a documentatiei la proiectant**
Proiect 5G/2024
- 1.7. Faza de proiectare**
D.T.A.C.- Proiect pentru Autorizarea executării lucrărilor de Construire

CAP.II. DESCRIEREA LUCRĂRILOR

2.1. Amplasamentul construcțiilor. Parcela studiată se află în municipiul Giurgiu, strada Decembrie 1918, CF33651, jud Giurgiu.

Clădirea va fi amplasată pe un teren de formă dreptunghiulară, având suprafața de 130mp, teren intravilan și are ca vecinătăți domeniul public.

Conform PUG Giurgiu, terenul se află în zona L, subzona Lv.

Categoria de folosință a terenului, curți-construcții nu se modifică.

2.2. Categoria de importanță a obiectivului

Cladirile se încadrează în:

- categoria "D" de importanță;
- clasa "IV" de importanță;
- gradul "II" de rezistență la foc.

CAP.III. DATE TEHNICE ALE INVESTIȚIEI

3.1. Caracteristici de urbanism

Indicatori tehnici:		
S teren	130,00	mp
S c existent	-	mp
S c propus	44,00	mp
S c rezultat	44,00	mp
Sdc existent	-	mp
Sdc propus	44,00	mp
Sdc rezultat	44,00	mp
POT existent	-	%
POT rezultat	33,8	%
CUT existent	-	
CUT rezultat	0,34	

3.2. Caracteristicile principale ale construcției:

Pe terenul studiat nu există nicio construcție; acesta se află într-o zonă de trafic pietonal intens, fiind în apropierea unor unități de învățământ, fiind de asemenea în zonă rezidențială. Construcția propusă este un monovolum, poziționat centrat pe lotul studiat. Aceasta nu perturbă traficul pietonal și nici pe cel rutier din zonă.

Spațiul comercial propus va fi o construcție cu "look" modern și totodată discret pentru a nu atrage atenția participanților la trafic.

Construcția, având ca destinație spațiu comercial (pizzeria și cafenea) va fi în regim parter, suprafața construită, respective desfășurată propusă este de 44,00 mp. Suprafața utilă este de 38,00 mp.

Sistemul constructiv va fi cadre beton armat, închideri exterioare BCA, șarpantă lemn într-o apă, cu panta spre partea posterioară. Suprafețele vitrate vor fi generoase, pe trei laturi ale volumului propus, acestea având o dublă funcționalitate, atât estetică, cât și practică, folosind la maxim lumina naturală, contribuind astfel la reducerea consumului de energie, implicit reducând amprenta de carbon.

Spațiul va fi deservit de două intrări independente, având dimensiuni minime de 0,90/2,10m.

Clădirea va fi prevăzută cu următoarele utilități:

- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu apă potabilă;
- racord la canalizarea menajeră municipală;
- în măsura în care este posibil, racord la rețeaua de gaze naturale;
- evacuare ape pluviale colectate cu jgheaburi de pe acoperis și dirijate cu burlane pe terenul aferent clădirii;

CAP.IV. ÎNDEPLINIREA CERINȚELOR DE CALITATE

4.1. Cerința "A" - rezistență și stabilitate

Structura de rezistență va fi de tip cadre beton armat. Acoperișul va fi tip de șarpantă lemn cu învelitoare tablă

4.2. Cerința "B" - securitatea la incendiu

Clădirile se încadrează în gradul "II" de rezistență la foc prin combustibilitatea și clasa de inflamabilitate a materialelor din componența elementelor de construcție.

Materialele de construcție și finisajele sunt incombustibile sau greu combustibile încât se va îndeplini limitarea propagării focului în interiorul clădirilor și pe fațade, precum și protecția față de vecinătăți.

Evacuarea fumului se realizează prin ferestre.

Evacuarea în caz de incendiu se va realiza prin toate căile de acces. Căile de acces sunt libere și lipsite de obstacole.

4.3. Cerința "C" - igienă, sănătate și mediu inconjurator

Activitățile desfășurate în clădire nu produc noxe sau produse rezultate din procesul de ardere.

Prin funcțiunea ei, construcția nu reprezintă sursă de poluare. Se evită materialele care conțin sau emană toxine.

Datorită funcțiunii cafenea, clădirea poate să reprezinte ocazional sursă de zgomot pentru vecinătăți. Beneficiarul va lua măsurile necesare în aceste cazuri, încât să se evite propagarea zgomotului în jurul clădirilor peste limita admisă.

Evacuarea deșeurilor se va face prin euro-pubele amplasate în proximitate, pe o

platforma betonată. Înlăturarea deșeurilor pe perioada de execuție și pe perioada de utilizare se va face de către o firmă specializată în colectarea și depozitarea deșeurilor.

4.4. Cerința "D" - siguranța și accesibilitate în exploatare

Accesul în clădire se face prin căi pietonale de 0,90/ 2,10 m.

4.5. Cerința "E" - protecție împotriva zgomotului

Construcția nu se află într-o zonă cu trafic intens, iar distanța față drumul de acces nu afectează activitatea din clădiri.

4.6. Cerința "F" - economia de energie și izolarea termică

Planșeul de la cota ±0,00m ce se afla pe pământ va fi izolat termic la partea inferioară cu polistiren extrudat de 10cm grosime.

Zidurile exterioare sunt din BCA tencuit.

4.7. Cerința "G" - utilizare sustenabilă a resurselor naturale

Clădirea are ca funcțiune spațiu comercial (cafenea și pizzerie). Agentul economic ce-și va desfășura activitatea în acesta va lua toate măsurile ce se impun pentru reducerea consumului de resurse naturale, atât pentru protecția mediului cât și pentru economisirea de resurse (implicit maximizarea profitului).

CAP.V. DESCRIEREA UTILITĂȚILOR

5.1. Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza printr-un bransament la rețeaua de joasă tensiune existentă în zonă conform avizului eliberat de ELECTRICA S.A.

5.2. Alimentarea cu apă și canalizarea

Alimentarea cu apă – nu este cazul

5.3. Alimentarea cu energie termică

Alimentarea cu energie termică – nu este cazul

5.4. Gestionarea deșeurilor

Deșeurile menajere se vor colecta în euro-

pubele amplasate în curte și vor fi ridicate de serviciile de specialitate respectiv o firmă de salubritate cu care beneficiarul are contract de prestări servicii și duse la groapa de gunoi.

5.5. Lucrări de amenajări exterioare și sistematizare verticală

Pentru îndepărtarea apelor meteorice de la fundații s-a prevăzut executarea unor trotuare împrejurul cladirilor și se va executa o sistematizare a terenului care să determine scurgerea generală a apelor în afara construcțiilor.

CAP.VI. DISPOZIȚII FINALE

Atacarea lucrărilor de execuție se face numai după obținerea Autorizației de Construire. Modificările datelor și conținutul documentației nu pot fi făcute decât cu acordul expres al proiectantului general. De asemenea, beneficiarul are obligativitatea de a păstra confidențialitatea datelor înscrise în documentație, de a folosi documentația numai în scopul pentru care a fost întocmită și de a nu multiplica sau înstrăina, în parte sau în întregul ei, această documentație, fără acordul expres al proiectantului general.

Nu se admit modificări ale proiectului, concepției și materialelor prevăzute, decât cu avizul proiectantului.

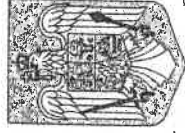
Pentru realizarea condițiilor de calitate prevăzute în proiect, constructorul și

beneficiarul prin responsabilii lor autorizați sunt obligați să respecte integral toată legislația și normativele în vigoare referitoare la execuția, conducerea, supravegherea și verificarea lucrărilor.

În vederea asigurării funcționalității și durabilității construcțiilor și prevenirea degradărilor premature, se impune ca beneficiarul investiției să respecte regulile generale de exploatare și măsuri de întreținere corespunzătoare.

Controlul calității în timpul execuției, se face conform prevederilor din **"Normativul pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții" C56/2002**

Întocmit:
arh. Sofian Niculescu



CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: **AUTO EXPERT BILD S.R.L.**

Sediu social: **Municipiul Giurgiu, Strada 1 DECEMBRIE 1918, CAMERA 2, Bloc 15/120, Scara A, Etaj 3, Ap. 12, Judet Giurgiu**

Activitatea principală: **4520 - Întreținerea și repararea autovehiculelor**

Cod Unic de Înregistrare: **40448365**

din data de: **17.01.2019**

Identificator Unic la Nivel European (EUID): **ROONRCJ52/117/2019**

Nr. de ordine în registrul comerțului: **J52/117/17.01.2019**

Data eliberării: **18.01.2019**

DIRECTOR,

Viorica COPOERU



Seria **B** Nr. **3764500**



MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu

Giurgiu, Str. Vlad Tepes, Bloc MUV2, mezanin ; Telefon: + 4 0246.213.094; Fax: +4 0246.218.874;
Website: www.onrc.ro; E-mail: orcgr@gr.onrc.ro; Cod de Identificare Fiscala: 14942091;



7HNP4AKF44

CERTIFICAT CONSTATATOR

emis în temeiul art. 122 alin. (7) și alin. (9) din Legea nr. 265/2022
privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte
normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului,
eliberat în baza declarației pe propria răspundere înregistrată sub
nr.20156 din 19.10.2023

AUTO EXPERT BILD S.R.L..

Sediu social: Municipiul Giurgiu, Strada 1 DECEMBRIE 1918, CAMERA 2, Bloc 15/180, Scara A, Etaj 3, Ap. 12, Judet Giurgiu.

Cod unic de înregistrare 40448365 din data 17.01.2019.

Număr de ordine în registrul comerțului J52/117/2019 din data 17.01.2019.

Identificator unic la nivel european (EUID) ROONRC.J52/117/2019.

Prezentul certificat constatator atestă că s-a înregistrat declarația pe propria răspundere conform căreia firma îndeplinește condițiile de funcționare/desfășurare a activității încadrată în clasa CAEN:

4932 Transporturi cu taxiuri

4941 Transporturi rutiere de mărfuri

6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

7711 Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere ușoare

7712 Activități de închiriere și leasing cu autovehicule rutiere grele

Explicitare coduri de activitate:

7711,7712-NUMAI INCHIRIERE

la terți specifice pentru fiecare autoritate publică/instituție publică competentă în domeniul autorizării funcționării și verificării conformității celor declarate.

Valabilitate: până la modificarea condițiilor de funcționare sau activităților pentru care s-a dat declarația pe propria răspundere.

Director,

Dragoș Cristian STANCIU

Eliberat la data: 23.10.2023



MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu

Giurgiu, Str. Vlad Tepes, Bloc MUV2, mezanin ; Telefon: + 4 0246.213.094; Fax: +4 0246.218.874;
Website: www.onrc.ro; E-mail: orcgr@gr.onrc.ro; Cod de Identificare Fiscala: 14942091;



7HNP4AKF44

Nr.: 20156/19.10.2023

INFORMAȚII PUNCTUALE DIN REGISTRUL COMERȚULUI
conform art. 110 alin. (4) din Legea nr. 265/2022

AUTO EXPERT BILD S.R.L.

INFORMAȚII DE IDENTIFICARE

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J52/117/2019, atribuit în data de 17.01.2019

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J52/117/2019

Cod unic de înregistrare: 40448365

Certificat de înregistrare: B3764500, emis pe data de 18.01.2019 și eliberat la data 18.01.2019

Adresă sediu social: Municipiul Giurgiu, Strada 1 DECEMBRIE 1918, CAMERA 2, Bloc 15/180, Scara A, Etaj 3, Ap. 12, Judet Giurgiu

Actul de înmatriculare și autorizare: Rezoluție director/persoană desemnată nr. 469 din data 17.01.2019

Stare firmă: funcțiune

Forma de organizare : societate cu raspundere limitata

Data ultimei înregistrări în registrul comerțului: 20.10.2023

Durată: nedeterminată;

OBIECTUL CERERII:

Mențiune nr. 20156/19.10.2023

Încheiere nr. 4625 din data 20.10.2023

DURATA FIRMA

nedeterminată;

CODURI STERSE

Activitățile secundare: conform codificării (Ordin 337/2007) Rev. Caen (2)

0124 - Cultivarea fructelor semințoase și sămburoase

0125 - Cultivarea fructelor arbuștilor fructiferi, căpsunilor, nuciferilor și a altor pomi fructiferi

4531 - Comerț cu ridicata de piese și accesorii pentru autovehicule

4540 - Comerț cu motociclete, piese și accesorii aferente; întreținerea și repararea motocicletelor

4614 - Intermedieri în comerțul cu mașini, echipamente industriale, nave și avioane

4619 - Intermedieri în comerțul cu produse diverse

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



7HNP4AKF44

- 4719 - Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare
- 4721 - Comerț cu amănuntul al fructelor și legumelor proaspete, în magazine specializate
- 4722 - Comerț cu amănuntul al cărnii și al produselor din carne, în magazine specializate
- 4723 - Comerț cu amănuntul al peștelui, crustaceelor și moluștelor, în magazine specializate
- 4724 - Comerț cu amănuntul al pâinii, produselor de patiserie și produselor zaharoase, în magazine specializate
- 4729 - Comerț cu amănuntul al altor produse alimentare, în magazine specializate
- 4751 - Comerț cu amănuntul al textilelor, în magazine specializate
- 4752 - Comerț cu amănuntul al articolelor de fierărie, al articolelor din sticlă și a celor pentru vopsit, în magazine specializate
- 4753 - Comerț cu amănuntul al covoarelor, carpetelor, tapetelor și a altor acoperitoare de podea, în magazine specializate
- 4754 - Comerț cu amănuntul al articolelor și aparatelor electrocasnice, în magazine specializate
- 4759 - Comerț cu amănuntul al mobilei, al articolelor de iluminat și al articolelor de uz casnic n.c.a., în magazine specializate
- 4762 - Comerț cu amănuntul al ziarelor și articolelor de papetărie, în magazine specializate
- 4763 - Comerț cu amănuntul al discurilor și benzilor magnetice cu sau fără înregistrări audio/video, în magazine specializate
- 4764 - Comerț cu amănuntul al echipamentelor sportive, în magazine specializate
- 4765 - Comerț cu amănuntul al jocurilor și jucăriilor, în magazine specializate
- 4771 - Comerț cu amănuntul al îmbrăcăminte, în magazine specializate
- 4772 - Comerț cu amănuntul al încălțămintei și articolelor din piele, în magazine specializate
- 4775 - Comerț cu amănuntul al produselor cosmetice și de parfumerie, în magazine specializate
- 4776 - Comerț cu amănuntul al florilor, plantelor și semințelor; comerț cu amănuntul al animalelor de companie și a hranei pentru acestea, în magazine specializate
- 4777 - Comerț cu amănuntul al ceasurilor și bijuteriilor, în magazine specializate
- 4778 - Comerț cu amănuntul al altor bunuri noi, în magazine specializate
- 4779 - Comerț cu amănuntul al bunurilor de ocazie vândute prin magazine
- 4781 - Comerț cu amănuntul al produselor alimentare, băuturilor și produselor din tutun efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe
- 4782 - Comerț cu amănuntul al textilelor, îmbrăcăminte și încălțămintei efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe
- 4789 - Comerț cu amănuntul prin standuri, chioșcuri și piețe al altor produse
- 4791 - Comerț cu amănuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin Internet
- 4799 - Comerț cu amănuntul efectuat în afara magazinelor, standurilor, chioșcurilor și piețelor
- 5610 - Restaurante
- 5621 - Activități de alimentație (catering) pentru evenimente
- 5629 - Alte servicii de alimentație n.c.a.
- 5630 - Baruri și alte activități de servire a băuturilor

CODURI ADAUGATE

Activitățile secundare: conform codificării (Ordin 337/2007) Rev. Caen (2)

- 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
- 7711 - Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere ușoare
- 7712 - Activități de închiriere și leasing cu autovehicule rutiere grele



7HNP4AKF44

Adaugare text suplimentar obiecte secundare: 7711,7712-NUMAI INCHIRIERE

CERTIFICATE CONSTATATOARE SEDII

Tip sediu: Terti; CAEN: 4932 - Transporturi cu taxiuri, 4941 - Transporturi rutiere de mărfuri, 7711 - Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere ușoare, 7712 - Activități de închiriere și leasing cu autovehicule rutiere grele, 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate, Text suplimentar: 7711,7712-NUMAI INCHIRIERE număr activități CAEN: 5; model declarație: Model unic;

Tip sediu: Sediu social; adresă sediu autorizat: Municipiul Giurgiu, Strada 1 DECEMBRIE 1918, CAMERA 2, Bloc 15/180, Scara A, Etaj 3, Ap. 12, Judet Giurgiu; număr activități CAEN: 0; model declarație: Model unic;

Tip sediu: sediu secundar; PUNCT DE LUCRU; adresă sediu autorizat: Municipiul Giurgiu, Șoseaua ALEXANDRIEI, Nr. 259, Judet Giurgiu; CAEN la sediu: 4520 - Întreținerea și repararea autovehiculelor, 4511 - Comerț cu autoturisme și autovehicule ușoare (sub 3,5 tone), 4519 - Comerț cu alte autovehicule, 4532 - Comerț cu amănuntul de piese și accesorii pentru autovehicule, număr activități CAEN: 4; model declarație: Model unic;

ALTE MENTIONARI

Operație: Adaugare

Menționare acte: Depunere act constitutiv actualizat (art.204 din Legea nr. 31/1990)

Act asociat: Act constitutiv actualizat

Din data: 19.10.2023

ASOCIAȚI PERSOANA

Modificare existent

Acțiuni: modificare date de identificare,

ROMAN MIHAELA

Calitate: asociat unic

Cetățenie: română

Stare civilă: nedeclarat

Data și locul nașterii: 07.02.1976, Loc. Giurgiu, Giurgiu, România

Sex: feminin

CNP: 2760207520011

Act de identitate: Carte de identitate, GG, 529057 emis de SPCLEP GIURGIU la data 14.09.2020

Domiciliul: Municipiul Giurgiu, Înfrărea PRIETENIEI, Nr. 2A, Judet Giurgiu

Aport la capital: 200LEI

Aport vărsat total: 200LEI

Aport vărsat în LEI: 200LEI

Număr părți sociale: 20

Cota de participare la beneficii și pierderi: 100% / 100%

Data vărsare capital: 16.01.2019

PERSOANE IMPUTERNICITE

ROMAN MARIAN

Operație: numire

Calitate: administrator

Cetățenie: română

Sex: masculin

Data și locul nașterii: 04.09.1977, Loc. Giurgiu, Giurgiu, România



7HNP4AKF44

Stare civilă: nedeclarat
CNP: 1770904520013
Adresa: Municipiul Giurgiu, Intrarea PRIETENIEI, Nr. 2A, Judet Giurgiu
Act de identitate: Carte de identitate, GG, 575861 emis de SPCJEP GIURGIU la data 24.08.2022
Puteri: DEPLINE
Atribuții de reprezentare: DEPLINE
Data numirii: 19.10.2023
Data expirării mandatului: 19.10.2073
Durată mandat: 50 ani ,
Temei legal: conf. Legii nr.31/1990

ROMAN MIHAELA

Operație: modificare date

Calitate: administrator

Cetățenie: română

Sex: feminin

Data și locul nașterii: 07.02.1976, Loc. Giurgiu, Giurgiu, România

Stare civilă: nedeclarat

CNP: 2760207520011

Adresa: Municipiul Giurgiu, Intrarea PRIETENIEI, Nr. 2A, Judet Giurgiu

Act de identitate: Carte de identitate, GG, 529057 emis de SPCLEP GIURGIU la data 14.09.2020

Puteri: DEPLINE

Atribuții de reprezentare: DEPLINE

Data numirii: 16.01.2019

Data ultimei prelungiri: 19.10.2023

Data expirării mandatului: 19.10.2073

Durată mandat: 50 ani ,

Data depunere specimen semnătură: 16.01.2019

Temei legal: conf. Legii nr.31/1990

Prezentul document conține date cu caracter personal a căror prelucrare intră sub incidența prevederilor Regulamentului (UE) nr. 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.
Informațiile cu privire la datele cu caracter personal furnizate prin prezentul document pot fi utilizate exclusiv în scopul pentru care au fost solicitate.

STATUTUL

SOCIETĂȚII AUTO EXPERT BILD S.R.L.

Subsemnata **ROMAN MIHAELA**, de cetățenie română, născută la data de 07/02/1976, în Mun. Giurgiu, Județul Giurgiu, domiciliată în Municipiul Giurgiu, Str.1 Decembrie 1918, Bl. 15/180, Sc. A, Et. 3, Ap. 12, Județul Giurgiu, CNP: 2760207520011, identificat cu CI seria GG nr. 282569, emisă de SPCLEP Bolintin Giurgiu, la data de 27/09/2011,

am hotărât să constituie o societate în România în următoarele condiții:

CAP.I. FORMA JURIDICĂ, DENUMIREA, DURATA SOCIETĂȚII, SEDIUL SOCIAL, SEDII SECUNDARE

Art. 1.1. Forma Juridică:

Societatea cu răspundere limitată.

Art. 1.2. Denumirea:

Se constituie de către subsemnatul o societate a cărei denumire este **AUTO EXPERT BILD S.R.L.**

Art. 1.3. Durata:

Durata de funcționare a societății este **NELIMITATĂ.**

Art. 1.4. Sediul social:

Sediul societății este în Municipiul Giurgiu, Str.1 Decembrie 1918, Bl. 15/180, Sc. A, Et. 3, Ap. 12, camera 2, Județul Giurgiu;

Actul constitutiv al AUTO EXPERT BILD SRL, redactat de Barânga Mihaela, în 3 exemplare, din care 2 exemplare au fost eliberate solicitantului, conform cererii de servicii înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu cu nr.63 din data de 15/01/2019, de consilier juridic specialist Barânga Mihaela.

Prin voința asociatului unic, sediul societății poate fi mutat în orice loc, cu respectarea condițiilor de formă și publicitate prevăzute de lege.

Societatea va putea înființa sedii secundare - sucursale, agenții, reprezentanțe sau alte asemenea unități fără personalitate juridică - și la alte adrese, în alte localități din România și alte state, în baza deciziei asociatului unic, cu respectarea prevederilor legale în materie.

CAP.II. OBIECTUL DE ACTIVITATE AL SOCIETĂȚII

Art. 2. Obiectul de activitate al societății este:

OBIECTE DE ACTIVITATE

Domeniul principal de activitate

452 Întreținerea și repararea autovehiculelor

Activitate principală

4520 Întreținerea și repararea autovehiculelor

Activități secundare:

0124 Cultivarea fructelor semințoase și sămburoase

0125 Cultivarea arbuștilor fructiferi, căpșunilor, nuciferilor și a altor pomi fructiferi

4511 Comerț cu autoturisme și autovehicule ușoare (sub 3,5 tone)

4519 Comerț cu alte autovehicule

4531 Comerț cu ridicata de piese și accesorii pentru autovehicule

4532 Comerț cu amănuntul de piese și accesorii pentru autovehicule

4540 Comerț cu motociclete, piese și accesorii aferente; întreținerea și repararea motocicletelor

Actul constitutiv al AUTO EXPERT BILD SRL, redactat de Barânga Mihaela, în 3 exemplare, din care 2 exemplare au fost eliberate solicitantului, conform cererii de servicii înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu cu nr.63 din data de 15/01/2019, de consilier juridic specialist Barânga Mihaela.

- 4614 Intermedieri în comerțul cu mașini, echipamente industriale, nave și avioane
- 4619 Intermedieri în comerțul cu produse diverse
- 4711 Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun
- 4719 Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare
- 4721 Comerț cu amănuntul al fructelor și legumelor proaspete, în magazine specializate
- 4722 Comerț cu amănuntul al cărnii și al produselor din carne, în magazine specializate
- 4723 Comerț cu amănuntul al peștelui, crustaceelor și moluștelor, în magazine specializate
- 4724 Comerț cu amănuntul al pâinii, produselor de patiserie și produselor zaharoase, în magazine specializate
- 4729 Comerț cu amănuntul al altor produse alimentare, în magazine specializate
- 4751 Comerț cu amănuntul al textilelor, în magazine specializate
- 4752 Comerț cu amănuntul al articolelor de fierărie, al articolelor din sticlă și a celor pentru vopsit, în magazine specializate
- 4753 Comerț cu amănuntul al covoarelor, carpetelor, tapetelor și al altor acoperitoare de podea, în magazine specializate
- 4754 Comerț cu amănuntul al articolelor și aparatelor electrocasnice, în magazine specializate
- 4759 Comerț cu amănuntul al mobilei, al articolelor de iluminat și al articolelor de uz casnic n.c.a., în magazine specializate
- 4762 Comerț cu amănuntul al ziarelor și articolelor de papetărie, în magazine specializate
- 4763 Comerț cu amănuntul al discurilor și benzilor magnetice cu sau fără înregistrări audio/video, în magazine specializate

Actul constitutiv al AUTO EXPERT BILD SRL, redactat de Barânga Mihaela, în 3 exemplare, din care 2 exemplare au fost eliberate solicitantului, conform cererii de servicii înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu cu nr.63 din data de 15/01/2019, de consilier juridic specialist Barânga Mihaela.

- 4764 Comerț cu amănuntul al echipamentelor sportive, în magazine specializate
- 4765 Comerț cu amănuntul al jocurilor și jucăriilor, în magazine specializate
- 4771 Comerț cu amănuntul al îmbrăcăminte, în magazine specializate
- 4772 Comerț cu amănuntul al încălțăminte și articolelor din piele, în magazine specializate
- 4775 Comerț cu amănuntul al produselor cosmetice și de parfumerie, în magazine specializate
- 4776 Comerț cu amănuntul al florilor, plantelor și semințelor, comerț cu amănuntul al animalelor de companie și al hranei pentru acestea, în magazine specializate
- 4777 Comerț cu amănuntul al ceasurilor și bijuteriilor, în magazine specializate
- 4778 Comerț cu amănuntul al altor bunuri noi, în magazine specializate –fără arme și muniții
- 4779 Comerț cu amănuntul al bunurilor de ocazie vândute prin magazine
- 4781 Comerț cu amănuntul al produselor alimentare, băuturilor și produselor din tutun efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe
- 4782 Comerț cu amănuntul al textilelor, îmbrăcăminte și încălțăminte efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe
- 4789 Comerț cu amănuntul prin standuri, chioșcuri și piețe al altor produse
- 4791 Comerț cu amănuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin Internet
- 4799 Comerț cu amănuntul efectuat în afara magazinelor, standurilor, chioșcurilor și piețelor
- 4932 Transporturi cu taxiuri
- 4941 Transporturi rutiere de mărfuri
- 5610 Restaurante
- 5621 Activități de alimentație (catering) pentru evenimente

Actul constitutiv al AUTO EXPERT BILD SRL, redactat de Barânga Mihaela, în 3 exemplare, din care 2 exemplare au fost eliberate solicitantului, conform cererii de servicii înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu cu nr.63 din data de 15/01/2019, de consilier juridic specialist Barânga Mihaela.

5629 Alte activități de alimentație n.c.a.

5630 Baruri și alte activități de servire a băuturilor

IMPORT EXPORT

CAP.III. CAPITALUL SOCIAL, PĂRȚILE SOCIALE

Art. 3.1. La constituire, capitalul social subscris și vărsat al societății este de **200 lei**, din care: **200 LEI**, aport în numerar, fiind împărțit într-un număr de **20 părți sociale**, cu o valoare nominală de **10 lei/parte socială**, aparținând în totalitate asociatului unic.

Art. 3.2. Asociatul unic deține toate părțile sociale și participă deplin (100 %) atât la beneficii, cât și la pierderi.

CAP.IV. ADMINISTRAREA SOCIETĂȚII

Art. 4.1. Administrarea societății se face de către **ROMAN MIHAELA**, de cetățenie română, născută la data de 07/02/1976, în Mun. Giurgiu, Județul Giurgiu, domiciliată în Municipiul Giurgiu, Str.1 Decembrie 1918, Bl. 15/180, Sc. A, Et. 3, Ap. 12, Județul Giurgiu, CNP: 2760207520011, identificat cu CI seria GG nr. 282569, emisă de SPCLEP Bolintin Giurgiu, la data de 27/09/2011.

Art. 4.2 Societatea este administrată **NELIMITAT**, cu puteri depline de reprezentare și administrare.

CAP.V. DIZOLVAREA ȘI LICHIDAREA SOCIETĂȚII

Art. 5.1. Dizolvarea și lichidarea societății se face conform dispozițiilor Legii societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Actul constitutiv al AUTO EXPERT BILD SRL, redactat de Barânga Mihaela, în 3 exemplare, din care 2 exemplare au fost eliberate solicitantului, conform cererii de servicii înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu cu nr.63 din data de 15/01/2019, de consilier juridic specialist Barânga Mihaela.

Art. 5.2. În cazul decesului asociatului unic, societatea își va continua activitatea cu moștenitorii defunctului.

Semnătură,

ROMAN MIHAELA _____

DARE DE DATĂ CERTĂ

Nr. 116 din 16.01.2019.

Bărânga Mihaela în calitate de consilier juridic specialist al Oficiului Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu - Compartimentul juridic, am procedat astăzi la darea de dată certă a prezentului înscris în 3 exemplare care reprezintă act constitutiv al societății AUTO EXPERT BILD SRL. Dintre acestea, 2 exemplare se înmânează părților și 1 exemplar se arhivează la Compartimentul juridic din cadrul Oficiului Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu.

Înscrisul a fost redactat la Compartimentul juridic și conține 6 pagini. Nu prezintă ștersături, adăugiri sau degradări materiale.

S-a perceput un tarif în sumă de 244.00 lei, conform chitanțelor nr. B1000066 din data de 15/01/2019 emise de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu.

SEMNĂTURA:

Actul constitutiv al AUTO EXPERT BILD SRL, redactat de Barânga Mihaela, în 3 exemplare, din care 2 exemplare au fost eliberate solicitantului, conform cererii de servicii înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu cu nr.63 din data de 15/01/2019, de consilier juridic specialist Barânga Mihaela.

J52/117/2019
EUID - ROONRC.J52/117/2019
CUI - 40448365

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI
OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu
DOSAR NR. 20723/15.07.2019
REZOLUȚIA nr. 4784 /19.07.2019
Pronunțată în ședința din data de: 19.07.2019

BĂRÂNGĂ Mihaela – PERSOANA DESEMNATA conform O.U.G. nr. 116/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 84/2010, cu modificările și completările ulterioare, prin Decizia nr. 477 din data de 26.06.2017 a Directorului General al ONRC

Pe rol fiind soluționarea cererii de înregistrare nr. 20723 din data de 15.07.2019 pentru AUTO EXPERT BILD S.R.L., cod unic de înregistrare: 40448365, număr de ordine în registrul comerțului: J52/117/2019, identificator unic la nivel european: ROONRC.J52/117/2019.

PERSOANA DESEMNATĂ

Asupra cererii de față:

Prin cererea înregistrată sub nr. 20723 din data de 15.07.2019 s-a solicitat, înregistrarea în registrul comerțului a unor modificări referitoare la: sedii secundare și înregistrarea datelor din declarația tip - model 3 pe propria răspundere în registrul comerțului.

În susținerea cererii au fost depuse înscrisurile menționate în cererea de înregistrare.

Examinând înscrisurile menționate PERSOANA DESEMNATĂ, constatând că sunt îndeplinite cerințele legale, în conformitate cu art. 1,2 și 6 din O.U.G. 116/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 84/2010, cu modificările ulterioare, ale Legii nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.26/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii 359/2004 cu modificările și completările ulterioare, urmează a admite prezenta cerere privind înregistrarea în registrul comerțului a modificărilor solicitate.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN CONDIȚIILE LEGII
DISPUNE

Admite cererea de înregistrare așa cum a fost formulată și dispune înregistrarea în registrul comerțului a mențiunilor cu privire la: sedii secundare, înregistrarea datelor din declarația tip - model 3 pe propria răspundere în registrul comerțului, potrivit datelor din: Decizie asociat unic nr. 1 din 15.07.2019; Declarație-tip pe propria răspundere - model 3 nr. 20723 din 15.07.2019; Decizie asociat unic nr. 1 din 15.07.2019.

Dispune publicarea rezoluției pe pagina de internet a Oficiului Național al Registrului Comerțului.

Executorie de drept.

Cu drept de plângere, în termen de 15 zile, la Tribunalul Giurgiu în condițiile art. 6 alin. (3) - (5) și următoarele din O.U.G. 116/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 84/2010, cu modificările ulterioare.

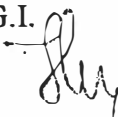
Pronunțată în ședința din data de: 19.07.2019

PERSOANA DESEMNATA,
BĂRÂNGĂ Mihaela

Referent/Redactat: G.I.

3 ex.

Data: 22.07.2019



DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, însușirea propunerii de concesiune prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesiunea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 130,00 mp., identificat cu număr cadastral 33651, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, adiacent bloc 4 vechi.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.113414/08.12.2023, domnul Roman Marian, în calitate de administrator al societății AUTO EXPERT BILD S.R.L., solicită concesiunea terenului, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, adiacent bloc 4 vechi, în vederea construirii unui spațiu comercial.

În vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 130,00 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 33651, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.29.129/19.03.2024.

Viitorul concesiionar are obligația de a respecta cerințele Certificatului de urbanism nr.12/08.01.2024 emis de către Direcția de Urbanism.

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

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.33651.

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Burcea Mădălina