



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 41759, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent nr.3

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.29.551/20.03.2024;
 - raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 29.755/20.03 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 doamnei Gebăilă Florentina, administrator al societății PRODESIGN 2002 S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.5230/16.01.2024;
 - certificatul de urbanism nr.131/21.02.2024;
 - prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu;
 - prevederile art.108, lit."b", art.306, alin.(1) și alin.(2) și art.362, alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.586 din Codul Civil, art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, ale art.15, lit."e" 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” și art.196 alin.(1), lit.”a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă concesionarea prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 282,00 mp., identificat cu număr cadastral 41759, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiul Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent nr.3.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 282,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiul Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent nr.3, conform anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 282,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiul Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent nr.3, conform anexei 2.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 522 Euro/an, care se achită trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată durata derulării acestuia.

Art.5. Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija concesionarului.

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

Art.7. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Giurgiu, _____ 2024
Nr. _____

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

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea nr.5230/16.01.2024, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu domnul Gebăilă Florentina, în calitate de administrator al societății PRODESIGN 2002 S.R.L., solicită concesiunea terenului, în suprafață de 282,00 mp., situat în intravilanul municipiului Giurgiu, adiacent Strada Tineretului, adiacent nr.3, în vederea extinderii construcției cu destinație comercială pe care societatea îl deține.

Concesiunea terenului în suprafață de 282,00 mp., ce aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.41759, se face prin atribuire directă, în baza art.35, lit.f din Regulamentul privind concesiunea bunurilor imobile, aparținând domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM nr.256/25.08.2022.

Spațiul situat în Strada Tineretului, nr.3, este deținut în baza contractului de vânzare cumpărare nr.1438/30.12.2016, fiind înscris în cartea funciară nr.30374.

În vederea concesiunii prin atribuire directă a terenului în suprafață de 282,00 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiului Giurgiu, adiacent Strada Tineretului, adiacent nr.3, având număr cadastral 41759, a fost întocmit și Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.29.547/20.03.2024.

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

„ Hotărâre privind aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 41759, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent nr.3”

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.29.551/20.03.2024, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 41759, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, adiacent Strada Tineretului, adiacent nr.3, 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 aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 282,00 mp., identificat cu număr cadastral 41759, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, adiacent Strada Tineretului, adiacent nr.3.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.5230/16.01.2024, doamna Gebăilă Florentina, administrator al societății PRODESIGN 2002 S.R.L., solicită concesiunea terenului în suprafață de 282,00 mp., situat adiacent proprietății sale din Strada Tineretului, nr.3, în vederea extinderii construcției proprietate a societății cu destinație comercială.

Concesiunea terenului în suprafață de 282,00 mp., ce aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.41759, se face prin atribuire directă, în baza art.35, lit.f din Regulamentul privind concesiunea bunurilor imobile, aparținând domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM nr.256/25.08.2022.

În vederea concesiunii prin atribuire directă a terenului în suprafață de 282,00 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, având număr cadastral 41759, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.29.547/20.03.2024.

Societatea deține imobilul situat în Strada Tineretului, nr.3, în baza contractului de vânzare cumpărare nr.1438/30.12.2016 fiind înscris în cartea funciară nr.30374, pe care se află amplasată o construcție, cu destinația depozit, atelier mecanic și sediu firmă.

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, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.15, lit.”e” 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,
Direcția Patrimoniu**

Cristian TRĂISTARU

**ÎNTOCMIT,
Burcea Mădălina**



2024 03 20 29547

STUDIU DE OPORTUNITATE

***Privind inițierea procedurii de concesiune a unei parcele de teren, proprietate
privata a orașului Giurgiu, în suprafață de 282 mp. situată în orasul Giurgiu, Strada
Tineretului adiacent Nr 3***

Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu

CUPRINS

Date generale

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

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

Capitolul III. *Nivelul minim al redevenței*

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

Capitolul V. *Durata estimată a concesiunii*

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

Capitolul VII. *Avize obligatorii*

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 23338/04.03.2024 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea dării in concesiune a unei parcele de teren in suprafata de 982 mp.

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

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

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

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

Terenul in suprafata de 282 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str Tineretului adiacent nr 3. Terenul ce urmeaza a fi concesiionat are destinatia intravilan curti constructii conform CF 41759. Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

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

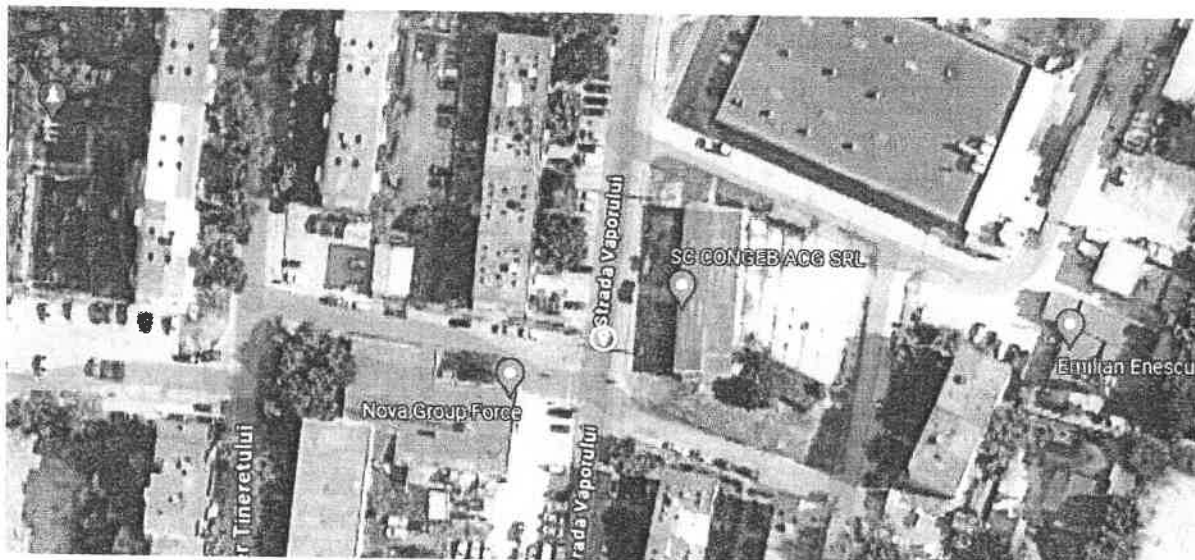
Acest proiect valorifica suprafata de 282 mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiionarea lui.

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

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul inchirierii

- Localizarea amplasamentului: intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, Piata Tineretului nr 22.



- 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.

CAPITOLUL II

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

JustConta Business SRL

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

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



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

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de 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 orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

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

CAPITOLUL III

Nivelul minim al chiriei

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

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

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

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

Estimarea chiriei minime

JustConta Business SRL

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



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

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

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

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

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului) sau chirii în cazul metodelor 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 comparatiei directe: 64.795 lei echivalentul a 13.000 euro**
- **Metoda capitalizarii rentei funciare: nu a fost utilizata**

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 13.000 lei.

Chiria anuală = 2592 lei

Valoarea redevenței minime anuale este de 2592 lei respectiv 521.40 euro

JustConta Business SRL

Sediul 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 plătită anual, trimestrial sau lunar pe toată perioada contractului de concesiune.

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

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

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

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

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

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

CAPITOLUL V

Durata estimată a 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 închiriere și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor de atribuire directă.

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

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

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

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

Întocmit,
JustConta Business SRL
Andronic Raluca

Raluca-
Alexandra
Andronic
Semnat digital de
Raluca-Alexandra
Andronic
Data: 2024.03.14
11:04:45 +02'00'

2024 29547
03 00



RAPORT DE EVALUARE

**DETERMINAREA VALORII DE PIATA – TEREN INTRAVILAN CF 41759 cu suprafata de 282 mp,
PROPRIETATEA PRIVATA A PRIMARIEI MUNICIPIULUI GIURGIU PENTRU DETERMINAREA VALORII DE
PIATA IN SCOPUL CONCESIONARII**

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

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

14.03.2024

JustConta Business SRL

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

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

SINTEZA EVALUĂRII

14.03.2024

Numele clientului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	14.03.2024		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara formata din teren intravilan liber de constructii		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Mun. Giurgiu, Piata Tineretului aferent nr 3 zona IV/2 marginit de strada 1 Decembrie 1918, Strada Tineretului, b-dul Bucuresti si b-dul Academician Miron Nicolescu conform extras din 2024 aferent CF 41759 (282 mp), nr cad 41759. A fost prezentat evaluatorului Certificatul de urbanism 131/2024 eliberat de Primaria Giurgiu si Planul de amplasament. Subiectul raportului il reprezinta un teren cu suprafata de 282 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 41759 emisa de OCPI Giurgiu.		
Utilizarea actuala a imobilelor	Teren intravilan curti-constructii utilizat pentru constructii		
Cea mai buna utilizare	Curti constructii – comercial, servicii		
Ocupanti:	Proprietar: <input checked="" type="checkbox"/>	Concesionar: <input type="checkbox"/>	Libera: <input checked="" type="checkbox"/>
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in zona mediana a orasului GIURGIU jud. GIURGIU. Zona are caracter mixt – comercial si rezidential, valorile terenurilor au un trend ascendent. Accesul la proprietate se face pe drum de acces asfaltat, din strada asfaltata/deschidere la bulevard.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	<input checked="" type="checkbox"/> Public	

JustConta Business SRL

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

	<input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele
Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul.
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Evaluatorul realizeaza raportul de evaluare in scopul concesiunii. Terenul este detinut in proprietate. Terenurile sunt neutilizate 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 282 mp – 64.795 LEI respectiv 13.000 EUR Valoare redeventa din concesiune – 2592 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
11:06:05 +02'00'

JustConta Business SRL

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



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

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

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

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
LAURENTIU VIERU
JUSTCONTA BUSINESS SRL

JustConta Business SRL

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

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

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

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

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

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

1.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul Raportului de Evaluare îl reprezintă estimarea valorii de piață a 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 înțelege atât valoarea estimată (concluzia asupra valorii) cât și raportul de evaluare



1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, Piata Tineretului afferent nr 3.

1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 41759. Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 282 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 posedea, 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, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietatii și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum și 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, fara a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;

JustConta Business SRL

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

- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza 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 bazeaza 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, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii sau a altor servicii de evaluare furnizate.

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

Au fost stabilite si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze:

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc 1, 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 financiare, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;

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 și/sau publicarea în spațiul public după predarea către client, prin mijloace media de orice natură, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, în integralitatea lor sau doar a unor părți din acestea, inclusiv informații cu privire la Prestator (nume, adresă, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisă doar cu acordul prealabil și scris al evaluatorului autorizat în calitate de semnatar al raportului.

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricând de către evaluatorii autorizați cu specializarea VE și/sau de către comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de către oricare altă persoană care nu are calificarea necesară prevăzută de Lege, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, nu pot atrage răspunderea acestuia, în nicio circumstanță.

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine și se confirmă faptul că tipul și forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ. Conținutul și structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport conține 5 capitole și Anexe, după cum urmează: *Cap.1 – Termenii de referință ai evaluării; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordărilor în 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 constat 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, Piata Tineretului nr 22.

⁴ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



- 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 aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare,

JustConta Business SRL

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

ceea ce face ca aceste pietre să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără 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 piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

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

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

Analiza cererii

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

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

JustConta Business SRL

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

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

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

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in UAT GIURGIU, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 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/U9eR4/i5/2e976f7e521hh192f84g769.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/3368f43940fh7h1fd6e0e88210id0h.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/hfif35426212710eegfg39h86g871di.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 ZI, ScI, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

3.1.2. CEREREA

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

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

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

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

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

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

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

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

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

e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și 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 piața.

JustConta Business SRL

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

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la crestere sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.⁷

3.1.5. CONCLUZII

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

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel,

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

Sediu 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 venitului.

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

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

4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

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

JustConta Business SRL

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



Aceasta metoda a fost utilizata. Piata indica oferte si/sau tranzactii cu terenuri similare, ca atare rezultatele 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

Sediul 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 282 mp – 64.795 LEI, VALOARE NEAFECTATA DE TVA

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

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

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

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

TEREN 282 mp – 64.795 LEI, VALOARE NEAFECTATA DE TVA

Valoare redevență din concesiune – 2592 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



JustConta Business SRL

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



5.3. MENTIUNI TRANZITORII

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

ANEXE

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

JustConta Business SRL

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

1. Estimarea valorii proprietatii prin abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		62,910	35,000	65,442
Suprafata- m ²	282.00	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 blv	median blv	central alee	periferic Amurgului
Ajustare		0%	-22%	17%
Valoarea ajustare		-4	-10	6
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	f bun/f bun	bun/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		20%	20%	20%
Valoarea ajustare		8	9	7
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari, accesul si vizibilitatea este superioara, specific comercial. Analiza de piata indica o ajustare de minim 15%-20% pentru vizibilitate.			

JustConta Business SRL

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



Contabilitate Audit - Evaluare patrimonială

Utilizare	com	com	rezidential/com	rezidential/com
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt identificate ajustari, analiza de piata aferent Mun. Giurgiu nu indica o valoare suplimentara a terenurilor utilizate pentru activitati comerciale		
Incadrare/ Indicatori urbanistici	P+2E	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Deschidere	37	35	25	20
procentul laturilor	4.85	0.88	0.89	0.24
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
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	282	1,398	700	1,678
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari pentru suprafata, conform solicitarii beneficiarului trebuie determinata valoarea de pornire in organizarea unei licitatii pentru concesionare, ca atare evaluatorul a identificat valoarea terenurilor amplasate in zona Piata Tineretului		
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
		4	-1	13
ajustare bruta		10%	-2%	37%
		12.37	19.30	13.25
		29.56%	41.51%	36.54%
Pret ajustat		46	46	50
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	46	230		
Valoare teren	13,034	64,795		
rotunjit la	13,000	64,626		
valoarea concesiune teren, perioada de amortizare de 25 de ani	2,592			
Curs Euro	4.9712	0		
		46	46	50
		-7.52%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (46 E/mp la 50 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 230 lei/mp.

JustConta Business SRL

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

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

Comparabile

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren- autorizatie-construire-spalatorie-self-service-IDFV1JL.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=6>



Trimite mesaj

0746 616 959

11/11/2018 11:11:40 AM

EU ASIAI

Carrefour

DIRECTIUNEA CONSUMATORILOR

Asociația Națională a Consumatorilor din România

11/11/2018 11:11:40 AM

Acțiunea mobilă

Vand teren + autorizatie construire spalatorie SELF SERVICE

45 € (pret negociabil)

VEZICĂZĂ

PRIMĂVEZICĂZĂ

REALTĂTEZICĂZĂ

|| [Fotografii](#) || [Comentarii](#) || [Statistici](#)

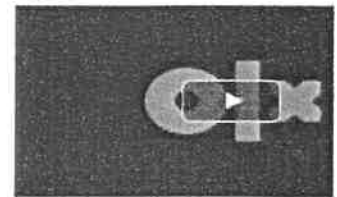
(P) [Calculați rata](#)

DESCRIERE

Terenul este situat în zona industrială din zona de dezvoltare a orașului, în apropierea stației de autobuz și a școlii. Este un teren plat, cu suprafață de 1000 mp, potrivit pentru construirea unei spalatorii self-service.

Terenul este situat în apropierea stației de autobuz și a școlii. Este un teren plat, cu suprafață de 1000 mp, potrivit pentru construirea unei spalatorii self-service.

Amplasamentul este foarte bun, fiind în apropierea stației de autobuz și a școlii. Este un teren plat, cu suprafață de 1000 mp, potrivit pentru construirea unei spalatorii self-service.



KIWI K FINANCE

www.kiwifinance.ro

11/11/2018 11:11:40 AM

11/11/2018 11:11:40 AM

1.09
Rata lunară

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 616 939

📍 Bucuresti

LOCALIZARE

📍 Remus

DREPTURILE CONSUMA

Adresa nu a fost găsită

ARATA MAI MULTE

Vand/Inchiriez teren+autorizatie construire spalatorie self service

45 €

Negociabil la limita de 10%, trebuie sa sibi cu toate datele, deschidere 26 ml. fara restrictii de constructii

Negociat in mai 2023, vanzare nerealizata

JustConta Business SRL

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

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

Ocazie unica! Teren intravilan Ieftin Giurgiu

20 000 EUR

0723633766



Compartiment: Serviciu Clienti
 Telefon: 0723633766

Contactează vânzătorul



kkatta liynn22

29/08/2023	Scădere preț	€ 22500	imobiliare.ro
21/08/2023	Actualizat	€ 25000	iajumat.ro
18/08/2023	Actualizat	€ 25000	iajumat.ro
17/08/2023	Actualizat	€ 25000	iajumat.ro
16/08/2023	Actualizat	€ 25000	iajumat.ro
15/08/2023	Actualizat	€ 25000	iajumat.ro
14/08/2023	Actualizat	€ 25000	iajumat.ro
13/08/2023	Actualizat	€ 25000	iajumat.ro
12/08/2023	Scădere preț	€ 25000	romimo.ro
20/07/2023	Intrat pe piață	€ 27500	romimo.ro

JustConta Business SRL

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



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

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

0723633755

Giurgiu (GR)

181235 100m 7.9.2024 6.00

DETA-

20,000 €

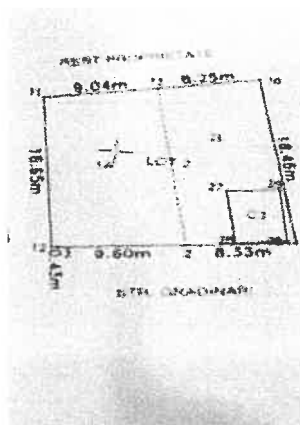
Ocazie unica! Teren intravilan ieftin Giurgiu.
OCAZIE UNICĂ! Teren intravilan de vânzare în
Giurgiu (GR) Alexandriei nr. 184 A. Suprafața
3750 mp .cu deschidere la drum .59 m
PREȚ=20000 PREȚ NEGOCIABIL .unic proprietar
Cadastru.intabulare .unic proprietar

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



PRIVAT



Terminat

0, 076, 077, 078

Terminat

PRIVAT

0, 076, 077, 078



13

DESCRIEREA CĂUTĂRII

Amplasament excelent, pe drum de acces, în zona de dezvoltare a

Amplasament excelent, pe drum de acces, în zona de dezvoltare a

Amplasament excelent, pe drum de acces, în zona de dezvoltare a

Teren de vânzare în Giurgiu, Negru Vodă

30 000 €

PRIVATIZARE

PRIVATIZARE

PRIVATIZARE

(P) Calculaza rata

DESCRIERE

Terminat



KIWI K FINANCE



JustConta Business SRL

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

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



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



Giurgiu (GR)

50 ZILE



17/01/2024 00:43

DETALII

LISTA IMOBILITATE

IMOBILITATE

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 Oltului, 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



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

Giurgiu (GR)

1532 ZILE

ACTIV

6 01 2024 20:43



Vand teren giurgiu . judetul giurgiu

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

Specificații

Suprafata terenului

612.5 m²

Latime drum acces

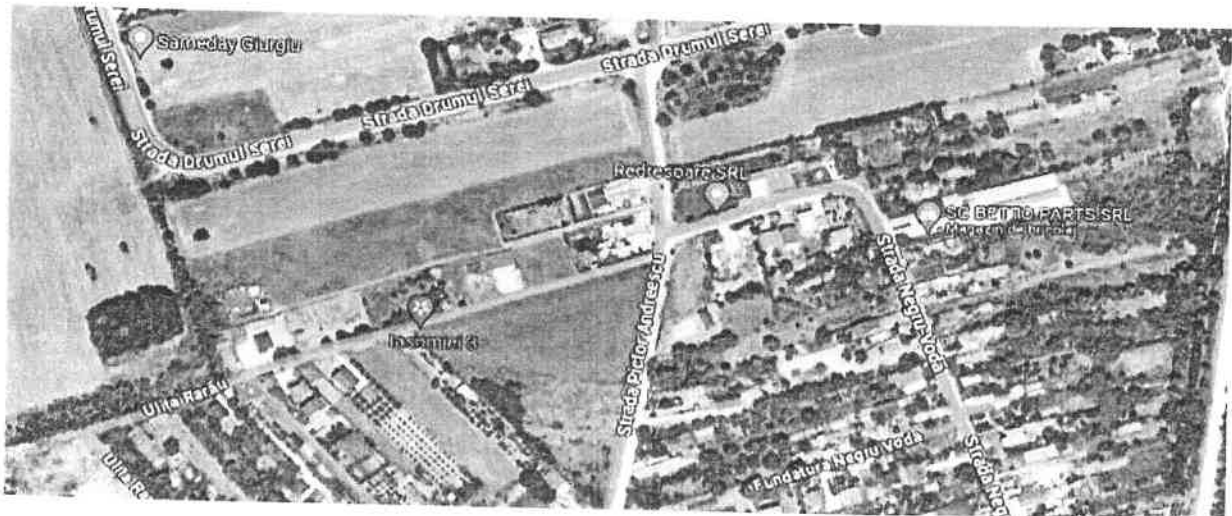
4m

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 ACTIV 15-01-2024 16:03

Teren intravilan Giurgiu Nord

15.000 EURO (negotiable)

0752005802



Descriere

Imobilul este situat pe Strada Gloriei, în zona de dezvoltare urbană, fiind potrivit pentru investiții sau dezvoltare rezidențială. Terenul are o suprafață de 15.000 metri pătrați și este în posesia unui proprietar privat. Pentru mai multe detalii și vizionarea imobilului, vă rugăm să contactați agentul imobiliar.

Alexandra Maria
Dispozitie

Distribuieți în rețea




JustConta Business SRL


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

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

Giurgiu (GR)

477 ZILE  15.09.2024 10:01

Vanzare teren intravilan Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe hartă](#)

32 000 EUR negociabil 

Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul orasului - Marin Anastasovici - la cca de 200 m de Dunare - un teren intravilan de 1686 mp cu posibilitati de extindere si cu deschidere pe doua laturi ale terenului de forma dreptunghiulara, pentru acces la drumul public betonat. Localia este ingradita cu gard din placi azbociment-prefabricate si dispune de o linie subterana proprietate privata de curent electric (de cca 800 m) de la stadion pana la Dunare) linie activa cu curent electric 220 Kw/h si 360 Kw/h pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor intocmite pentru pierderile din pamanti.

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 caini de rasa, statie de reparat si de incarcare cu curent electric a autoturismelor, popicarie si oricare alte activitati.

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

Pretul este 19 euro/mp teren - negociabil.

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

0740223803

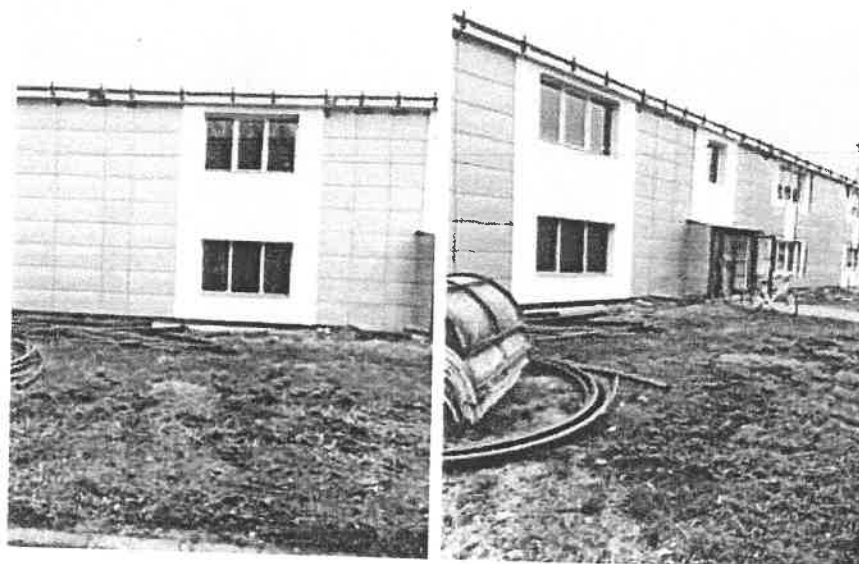


JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, BI 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 Tineretului, Nr. 3, Bl. Z1, Sc. I, Ap. 34,
Sector 4, București

Telefon: 0756 317.415
Fax: 0756 317.415
E-mail: consiliul@cmunicipiugiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.23.338/04.03.2024

Către,

S.C. JUSTCON FA BUSINESS S.R.L.
Bld. Tineretului, Nr.3, BLZ1, 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.146798/18.12.2023, 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 Tineretului, adiacent terenului în suprafață de 282,00 mp, pe o perioadă de 25 ani.

Anexăm alăturat Certificatul de Urbanism nr.131/21.02.2024 și Cartea Funciară nr.41759.

PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIULUI,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN

ÎNTOCMIT,
BURCEA MADĂLIN

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

participa, într-un caz, însoțitor de clădire, respectiv spațiului în care se desfășoară activitatea, în cazul în care acestea sunt situate pe terenuri care aparțin de persoane fizice sau juridice. În cazul în care acestea sunt situate pe terenuri care aparțin de persoane fizice sau juridice, acestea sunt situate pe terenuri care aparțin de persoane fizice sau juridice.

UTILIZĂRI INTERZICUTE

Activitățile generate de disconfort pentru locatarii sau alți beneficiarii de proprietate, precum și activitățile generate de poluare în mediul înconjurător, precum și activitățile generate de disconfort pentru locatarii sau alți beneficiarii de proprietate, precum și activitățile generate de poluare în mediul înconjurător.

CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu excepția cazului în care este mai mică de 200m. Căminurile colective care sunt cu parter (partea comercială) trebuie să dispună de un teren pentru parter, având o suprafață minimă de 200m². În cazul în care este mai mică de 200m², terenul trebuie să fie utilizat în comun cu parcelele învecinate și să fie în proprietatea publică sau a unei persoane fizice sau juridice.

AMPLASAREA CLĂDIRII ÎN RAZĂ DE ALINIAMENT

Se pot dispune de aliniament la toate străzile din oraș, care pot să fie și străzile străzi care sunt funcționabile sau care sunt cuprinse de un canal existent, în cazul în care aliniamentul existent nu este mai mic decât cel recomandat pentru străzile respective. Înălțimea minimă a clădirii trebuie să depășească distanța dintre clădire și linia de aliniament. În cazul în care distanța este mai mică de 2m, înălțimea de la cota de categoria a III-a trebuie să fie cel puțin de 1m pentru străzile de categorie a I-a și de 0,5m pentru străzile de categorie a II-a și de 0,3m pentru străzile de categorie a III-a. În cazul în care distanța este mai mică de 2m, înălțimea de la cota de categoria a III-a trebuie să fie cel puțin de 1m pentru străzile de categorie a I-a și de 0,5m pentru străzile de categorie a II-a și de 0,3m pentru străzile de categorie a III-a. Înălțimea minimă a clădirii trebuie să depășească distanța dintre clădire și linia de aliniament. În cazul în care distanța este mai mică de 2m, înălțimea de la cota de categoria a III-a trebuie să fie cel puțin de 1m pentru străzile de categorie a I-a și de 0,5m pentru străzile de categorie a II-a și de 0,3m pentru străzile de categorie a III-a.

AMPLASAREA CLĂDIRII ÎN RAZĂ DE ÎNTELE LATERALE ȘI ÎN RAZĂ DE ÎNTELE ANTERIOARE

Clădirile trebuie să aibă o distanță de cel puțin 1m față de linia de aliniament și de cel puțin 0,5m față de linia de aliniament. În cazul în care distanța este mai mică de 1m, înălțimea de la cota de categoria a III-a trebuie să fie cel puțin de 1m pentru străzile de categorie a I-a și de 0,5m pentru străzile de categorie a II-a și de 0,3m pentru străzile de categorie a III-a. Înălțimea minimă a clădirii trebuie să depășească distanța dintre clădire și linia de aliniament. În cazul în care distanța este mai mică de 2m, înălțimea de la cota de categoria a III-a trebuie să fie cel puțin de 1m pentru străzile de categorie a I-a și de 0,5m pentru străzile de categorie a II-a și de 0,3m pentru străzile de categorie a III-a. Înălțimea minimă a clădirii trebuie să depășească distanța dintre clădire și linia de aliniament. În cazul în care distanța este mai mică de 2m, înălțimea de la cota de categoria a III-a trebuie să fie cel puțin de 1m pentru străzile de categorie a I-a și de 0,5m pentru străzile de categorie a II-a și de 0,3m pentru străzile de categorie a III-a.

AMPLASAREA CLĂDIRII ÎN RAZĂ DE ÎNTELE LATERALE ȘI ÎN RAZĂ DE ÎNTELE ANTERIOARE

Clădirile trebuie să aibă o distanță de cel puțin 1m față de linia de aliniament și de cel puțin 0,5m față de linia de aliniament. În cazul în care distanța este mai mică de 1m, înălțimea de la cota de categoria a III-a trebuie să fie cel puțin de 1m pentru străzile de categorie a I-a și de 0,5m pentru străzile de categorie a II-a și de 0,3m pentru străzile de categorie a III-a.

AMPLASAREA CLĂDIRII ÎN RAZĂ DE ÎNTELE LATERALE ȘI ÎN RAZĂ DE ÎNTELE ANTERIOARE

Clădirile trebuie să aibă o distanță de cel puțin 1m față de linia de aliniament și de cel puțin 0,5m față de linia de aliniament. În cazul în care distanța este mai mică de 1m, înălțimea de la cota de categoria a III-a trebuie să fie cel puțin de 1m pentru străzile de categorie a I-a și de 0,5m pentru străzile de categorie a II-a și de 0,3m pentru străzile de categorie a III-a.



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

După primirea prezentei cerințe de urbanism, Municipiul Ilfov, prin Direcția de Urbanism și Construcții a prezentat la autoritatea competentă în știință procedurile necesare în vederea evaluării naturale a impactului și stabilirii condițiilor de acordare a avizului mediu de mediu și a procedurii de evaluare adecvată. În urma verificării obiectivă a proiectului și în vederea doborârii proiectului în vederea punerii în vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilizează condițiile de acordare a avizului mediu de mediu sau a evaluării adecvate solicitantul este obligat să se conformeze cu condițiile stabilite în avizul mediu de mediu și evaluarea adecvată pentru autorizarea și construirea construcțiilor.

În situația în care, după emiterea de către Direcția de Urbanism și Construcții a prezentei cerințe procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica în scris timp de 15 zile următoare emiterii prezentei cerințe.

[[Cerificatul de urbanism este cuprins:

1) în ceea ce privește aspectul imobilului teren și/sau construcției sau date care echivalează cu acestea în cazul în care acestea sunt în posesia proprietarului în baza documentației tehnice (D.T.), după caz, în exemplare originale;

[[D.T.A.D.

[[D.T.A.D.

[[D.T.O.C.E.

2) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin cerințele de urbanism;

3) avizele și acordurile privind înființarea și desfășurarea activității de construcții și/sau de exploatarea imobilului;

[[Alimentarea cu apă - APA SERVICE SA

[[gaze încalzire

[[Alimentare - APA SERVICE SA

[[gaze cald

[[Alimentare cu energie electrică

[[Alimentare cu energie termică

[[contract evaluare deserviciu gaze - ERSI S.R.L. SA

4) proiect și acordul privind

[[situația terenului

[[proiectul de plan

[[situația proprietății

5) avizul aprobării specifice ale administrației publice centrale și a serviciilor centrale de servicii publice locale (după caz);

6) studii de specialitate și exemplele de planuri;

7) planul de vedere actualizat în situația apariției unor modificări în proiectul de urbanism;

8) decizia privind finalizarea proiectului la Direcția de Urbanism și Construcții a Municipiului Ilfov;

9) documentele de obținere a autorizației de construcție.

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

PRIMAR

SECRETAR GENERAL

ARHITECT ȘEF

Adrian Valentin ANGHELESCU

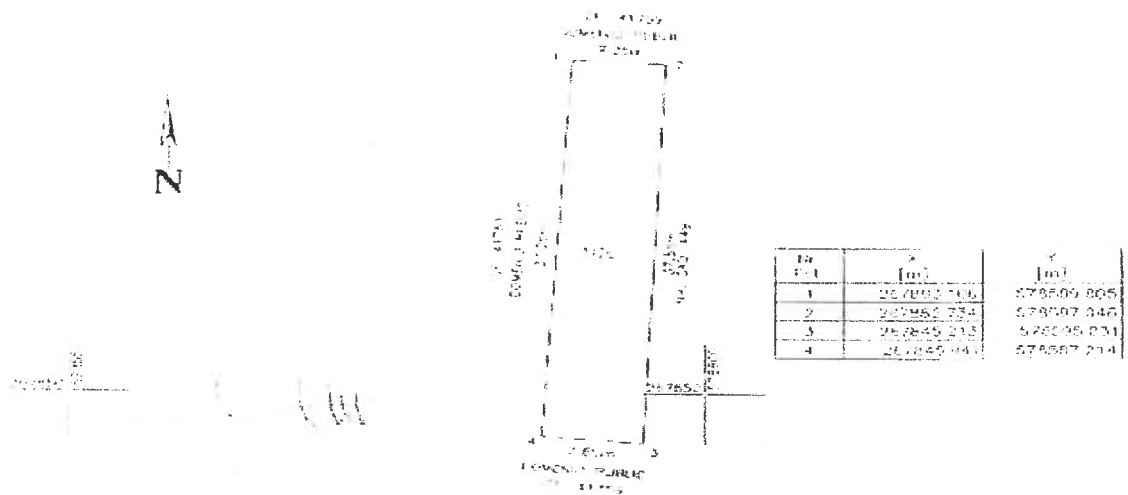
LIANA BAȘCANU

Adrian Razvan CALOTA



SCARA 1: 500

Adresa: Bucuresti, Bdul Tineretului, Nr. 3, Sc. 1, Ap. 34	Adresa: Bucuresti, Bdul Tineretului, Nr. 3, Sc. 1, Ap. 34
Coordonate: 45° 47' 29" N, 26° 05' 23" E	Coordonate: 45° 47' 29" N, 26° 05' 23" E
Latitudine: 45.7886111	Longitudine: 26.0897222



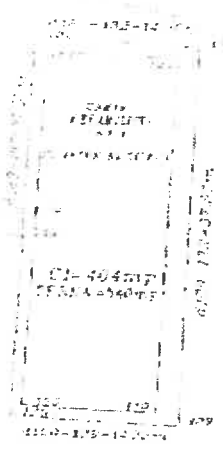
A) Date referitoare la teren		Mentioni	
nr. autorizatie	destinatia	suprafata teren (mp)	TEREN DEBANSAT PRIMAR SI AMPLASAT IN INTERIORUL CT 41729 DOMENIU PUBLIC
1	100	100	
B) Date referitoare la constructii			
nr. autorizatie	destinatia	suprafata constructiilor (mp)	Mentioni
100	100		

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



Nr. 10/12.2018
 10.12.2018
 Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
 CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

DECLARATIE DE VERIFICARE

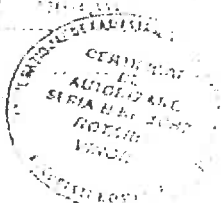


O. N. C. D. D.
 ONDUA JUDICIALA DE CASAYEU (S) R L
 SI CASAYEU (S) R L
 Nr. 10/12.2018
 VERIFICAT SI RECEPTIAT
 Inspector GEORGETA NIBILA

74811 10.12.2018
 10.12.2018
 GEORGETA NIBILA

PROZ	CONTINUT	VALORI	VALORI
101	101010101	101010101	101010101
102	101010102	101010102	101010102
103	101010103	101010103	101010103
104	101010104	101010104	101010104
105	101010105	101010105	101010105

DECLARATIE DE VERIFICARE SI RECEPTIAT
 DE CANTARILE SI BALANSELE DE MASURA
 SI DE MASURA DE MASA SI DE MASURA DE MASURA



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



Ministerul de Casa și Infrastructură și Autoritatea Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

ANUPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 41759 Giurgiu

Ziua 19
Luna 02
Anul 2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str. Tineretului, Jud. Giurgiu, ZONA M2, imobil mărginit la E de str. 1 Decembrie 1918, la N de str. Tineretului, la V de B-dul București și la S de B-dul Acad. Miron Nicolescu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	41759	Din acte: 42.244 Măsurata: 42.000	Teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
87639 / 14/10/2021 Act Administrativ nr. 479, din 30/08/2021 emis de MUNICIPIUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 46783, din 05/08/2021 emis de MUNICIPIUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 201828068, din 07/10/2021 emis de MUNICIPIUL GIURGIU.	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEFestare dobândită prin lege, cota actiua 1/1 MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PUBLIC	A1
10804 / 11/02/2022 Act Administrativ nr. Declarație nr. 6232, din 08/02/2022 emis de Municipiul Giurgiu; Act Administrativ nr. Extras carte funciara nr. 87639, din 14/10/2021 emis de OCPI Giurgiu;	
B2 Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice - modificate coordonate si suprafata	A1
24339 / 25/03/2022 Act Administrativ nr. Declarație nr. 12362, din 16/03/2022 emis de Mun. Giurgiu;	
B3 Se noteaza documentatia cadastrala de modificare coordonate si suprafata imob. de la 21961 mp la 21601 mp	A1
42336 / 20/05/2022 Act Administrativ nr. 108, din 09/06/2011 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. HCJ 99, din 16/11/2012 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU; Act Administrativ nr. 201912637, din 12/05/2022 emis de BUIE GIURGIU; Act Administrativ nr. HCM 164, din 05/06/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 87639, din 14/10/2021 emis de OCPI GIURGIU.	
B4 Se noteaza respingera cererii de actualizare informatii tehnice	A1
100504 / 05/12/2022 Act Administrativ nr. Declarație nr. 34139, din 28/11/2022 emis de Municipiul Giurgiu;	
B6 Se noteaza documentatia cadastrala de modificare coordonate si suprafata imob. de la 44812 mp la 42000 mp	A1

C. Partea III. SARCINI

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

JustConta Business SRL

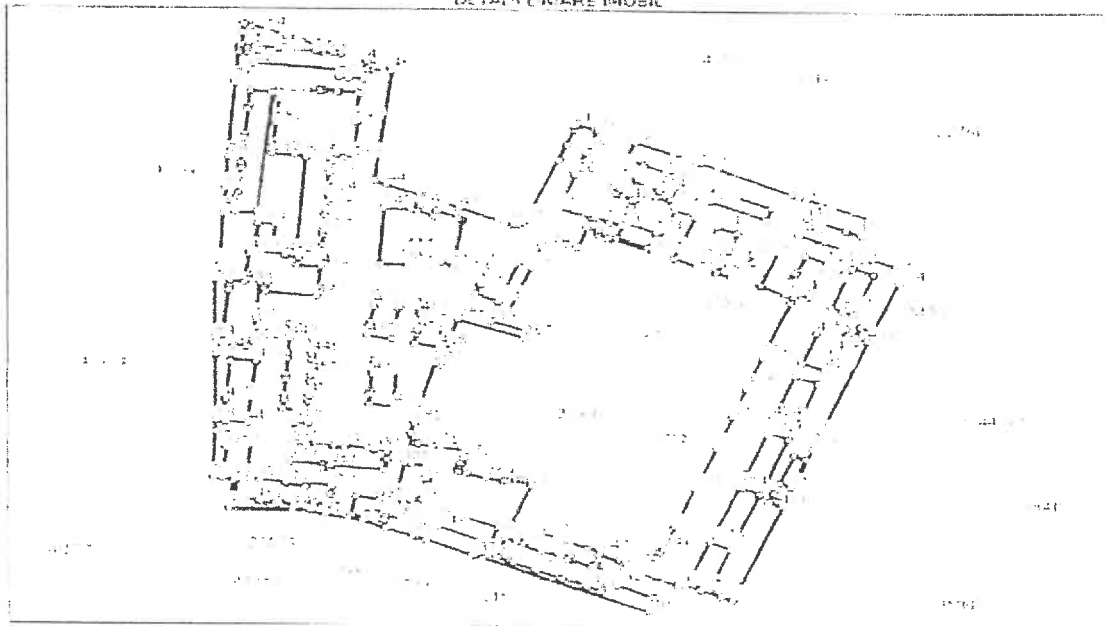
Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, BI ZI, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
41759	Din acte: 45.244 Măsurata: 42.000	

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETAIU LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

nr. C.I.	Categorie folosință	Ima vlat	Suprafata (mp)	Tarda	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	neproductiv	DA	477				Intravilan, neimpregnat, spatiu verde
2	neproductiv	DA	65				Intravilan, neimpregnat, spatiu verde
3	neproductiv	DA	1,5/75				Intravilan, neimpregnat, spatiu verde
4	neproductiv	DA	12				Intravilan, neimpregnat, spatiu verde
5	neproductiv	DA	513				Intravilan, neimpregnat, spatiu verde
6	neproductiv	DA	320				Intravilan, neimpregnat, spatiu verde
7	neproductiv	DA	51				Intravilan, neimpregnat, spatiu verde
8	neproductiv	DA	66				Intravilan, neimpregnat, spatiu verde
9	neproductiv	DA	120				Intravilan, neimpregnat, spatiu verde
10	neproductiv	DA	748				Intravilan, neimpregnat, spatiu verde
11	neproductiv	DA	25				Intravilan, neimpregnat, spatiu verde
12	neproductiv	DA	8				Intravilan, neimpregnat, spatiu verde
13	neproductiv	DA	766				Intravilan, neimpregnat, spatiu verde
14	neproductiv	DA	556				Intravilan, neimpregnat, spatiu verde

JustConta Business SRL

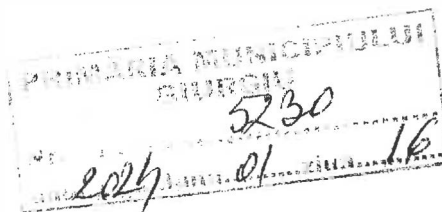
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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

Act. Tineretului

16.01.2024

000



SC PRODESIGN 2002 S.R.L



Str Tineretului , Nr.3, Giurgiu
Reg Comertului: J52/167/2002
CF: RO14696779
Tel: 0723697857
Email:prodesign2002@gmail.com

Nr.01/15.01.2024

Catre,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Subsemnata **Gebaila Florentina** ,domiciliata in Jud. Giurgiu,Mun. Giurgiu,Bld. Bucuresti bl.7/2SC sc.A et.1 ap.4,posesoare al CI seria GG nr. 520839 ,avand CNP 2570503520015,in calitate de **administrator** al firmei **SC PRODESIGN 2002 S.R.L.** ,cu sediul in Mun. Giurgiu str. Tineretului nr.3,Jud. Giurgiu ,inregistrata la Registrul comertului sub nr. J52/167/11.06.2002, CUI RO14696779,va rog sa-mi aprobat **concesionarea unui teren** in suprafata de 282 mp situat in Giurgiu, str. Tineretului nr.3 adiacent imobilului aflat in proprietatea noastra ,in scopul realizarii unei **extinderi a constructiei cu destinatie comerciala.**

Administrator,

Gebaila Florentina



ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 18107 din 21.02.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 18107 din 21.02.2024

în scopul:

"concesionare teren"

Ca urmare a cererii adresate de Jega Marius Cesar, coordonator compartiment Cadastru în cadrul PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul GIURGIU, municipiul Giurgiu, bd. București, nr.49-51, înregistrată la nr. 18107/19.02.2024;

pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, str. Tineretului ad.nr.3, CF nr. 41759, nr. cad. 41759, sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil (teren = 282,0mp) domeniul public al municipiului Giurgiu cf. act administrativ nr.HCLM 329/30.08.2021 emis de Municipiul Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este grevat cu sarcini cf. CF nr. 417590(nr. cerere 13183/19.02.2024)
- nu este situat în zonă protejată
- nu sunt interdicții de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, imobilul se află în unitatea teritorială de referință LI 1 – subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale.

LI1 - Subzona locuințelor colective cu P+3-P+4 nivele, cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri existente, precum și propuse în zone de dezvoltare, pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier. Ansamblurile noi propuse precum și inserțiile cu mai mult de 6 apartamente se pot realiza numai pe baza de documentație de urbanism aprobată conform legii.

- UTILIZĂRI ADMISE:

Reparații și extinderi la locuințele existente; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; parcaje la sol sau multietajate; spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; locuri de joacă pentru copii; spații pentru sport și recreere; mobilier urban; spații libere pietonale.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6, în condițiile cuprinse la capitolele respective și în prezentul capitol; construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare. Locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare. Supraetajarea/ mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă este posibilă asigurarea parcajelor aferente, a spațiilor verzi și celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014 și pentru locuitorii existenți și pentru cei suplimentari; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu să fie integrală; mansardarea va fi însoțită obligatoriu de renovarea integrală a fațadelor și, dacă este cazul, de reabilitare termică. Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8:00 și 20:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc. Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate. Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună. Inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, aferente blocurilor existente iar noile construcții respectă reglementările zonei. Se admit construcții provizorii pe durata determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii, permise în zonă.

- UTILIZĂRI INTERZISE:

Activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații, etc. Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor, etc., curățătorii chimice; depozitare en-gros sau mic-gros; depozitări de materiale refozibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; 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; stații de betoane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora; - anexe gospodărești; orice alte utilizări care nu sunt incluse la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări.

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

Suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschiderea la stradă de minim 20m. Clădirile colective de locuit cu parter (parter și mezanin) comercial pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Se pot dispune la aliniamentul existent clădirile cu vitrine, care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent, în cazul în care aliniamentul existent nu este mai mic decât cel reglementat pentru strada respectivă, înălțimea totală a clădirii nu depășește distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului este de minim 2m, pentru străzi de categoria a III-a și inferioare sau minim 2,5m pentru străzi de categorie superioară. În celelalte cazuri clădirile se vor retrage de la aliniament (de la aliniamentul reglementat al parcelei) cu o distanță de minim 3m pentru străzi de categoria a III-a sau inferioară și minim 5m în cazul străzilor de categorie superioară, dar nu cu mai puțin jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente (exemplu: strada cu distanța între aliniamente 10m, clădire cu $P+5=18m$, $18-10=8m$ diferența între gabaritul străzii și înălțimea clădirii, retragere minimă obligatorie: $\frac{1}{2} \times 8m = 4m$). La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a. În cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

Banda de constructibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea clădirilor.

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

Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren. Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 20m fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren. În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5m. Distanța între noua clădire și construcțiile existente în vecinătate, care sunt locuințe sau alte funcțiuni care necesită lumina naturală va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,5m; în cazul inserției de clădiri noi cu funcțiuni complementare din categoria IS1, IS2A, IS5 sau IS6 care nu provoacă dezagregamente locuințelor (nu produc aglomerație, zgomot, fum, mirosuri, etc.), și au maxim P+2 niveluri cu H max la cornișă 10m, distanța dintre noua construcție și blocul de locuințe poate fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai joase dar nu mai puțin de 3,5m; distanțele prevăzute la prezentul alineat pot fi reduse la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,5m în cazul în care se demonstrează, printr-un studiu de însorire, asigurarea a minim 2 ore de însorire, la solstițiul de iarnă, pentru camerele de locuit sau alte spații care necesită iluminat natural. Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 18m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m. Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, situate până la o distanță de maxim 20m de la aliniament. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă. Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale* din PUG. Inserția garajelor este nerecomandată; în mod excepțional este posibilă amplasarea bateriilor de garaje pe baza unui PUZ care să reglementeze amplasarea acestora ținând seama de circulația rutieră și pietonală, de bilanțul spațiilor verzi, al locurilor de parcare și locurilor de joacă aferente apartamentelor din zonă.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 16m (P+4); se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează: Se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°. Clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor. În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:**

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

- **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. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor în interiorul clădirii (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:**

Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2mp/ locuitor spațiu verde și 1,3mp/ locuitor spațiu de joacă pentru copii. Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului. 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.

- **ÎMPREJMUIRI:**

În cazul clădirilor izolate sau cuplate, retrase de la stradă este posibilă împrejmuirea terenului cu respectarea aliniamentului reglementat; gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,5m din care un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2m și se recomandă a se realiza din materiale opace.

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):**

POT maxim = 30%.

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):**

CUT maxim pentru înălțimi P+3-4 = 1,5mp ADC/ mp teren.

Imobilul este construit numai dacă nu face parte din registrul spațiilor verzi.

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

“concesionare teren”

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

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.

a) certificatul de urbanism (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/ sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie) – amplasament și/ sau branșament:

alimentare cu apă – APA SERVICE SA

gaze naturale

canalizare – APA SERVICE SA

telefonizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

contract evacuare deșeuri inerte, Rosal Grup SA

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/ sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR,

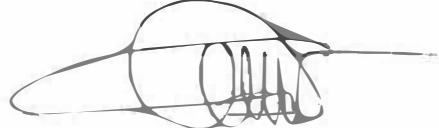
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,

Liliana BAICEANU

ARHITECT ȘEF,

Adrian Răzvan CALOTĂ



Achitat taxa de: scutit conform Legii 227/2015, art.476 litera « e »

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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 41759 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str Tineretului, Jud. Giurgiu, ZONA IV/2, Imobil mărginit la E de str. 1 Decembrie 1918, la N de str. Tineretului, la V de B-dul Bucuresti si la S de B-dul Acad. Miron Nicolescu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	41759	Din acte: 45.244 Masurata: 42.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
87639 / 14/10/2021		
Act Administrativ nr. 329, din 30/08/2021 emis de MUNICIPIUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 46783, din 05/09/2021 emis de MUNICIPIUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 201828088, din 07/10/2021 emis de MUNICIPIUL GIURGIU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE a terenului, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PUBLIC	A1
10804 / 11/02/2022		
Act Administrativ nr. Declaratie nr. 6032, din 08/02/2022 emis de Municipiul Giurgiu; Act Administrativ nr. Extras carte funciara nr. 87639, din 14/10/2021 emis de OCPI Giurgiu;		
B2	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice-modificare coordonate si suprafata	A1
24339 / 25/03/2022		
Act Administrativ nr. Declaratie nr. 12362, din 16/03/2022 emis de Mun. Giurgiu;		
B3	Se noteaza documentatia cadastrala de modificare coordonate si suprafata imobil de la 21961 mp la 21601 mp	A1
42336 / 20/05/2022		
Act Administrativ nr. 108, din 09/06/2011 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. HCJ 99, din 16/11/2012 emis de CONSILIUL JUDETEAN GIURGIU; Act Administrativ nr. 201912637, din 12/05/2022 emis de DITL GIURGIU; Act Administrativ nr. HCLM 164, din 05/06/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 87639, din 14/10/2021 emis de OCPI GIURGIU;		
B4	Se noteaza respingerea cererii de actualizare informatii tehnice.	A1
100504 / 05/12/2022		
Act Administrativ nr. Declaratie nr. 54239, din 28/11/2022 emis de Municipiul Giurgiu;		
B5	Se noteaza documentatia cadastrala de modificare coordonate si suprafata imobil, de la 44812 mp la 42000 mp	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
41759	Din acte: 45.244 Masurata: 42.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	477	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
2	neproductiv	DA	59	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
3	neproductiv	DA	1.578	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
4	neproductiv	DA	12	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
5	neproductiv	DA	513	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
6	neproductiv	DA	320	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
7	neproductiv	DA	51	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
8	neproductiv	DA	66	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
9	neproductiv	DA	120	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
10	neproductiv	DA	748	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
11	neproductiv	DA	25	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
12	neproductiv	DA	8	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
13	neproductiv	DA	766	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
14	neproductiv	DA	598	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
15	neproductiv	DA	885	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
16	neproductiv	DA	1.115	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
17	neproductiv	DA	66	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
18	neproductiv	DA	2.464	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
19	neproductiv	DA	365	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
20	neproductiv	DA	1.802	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
21	neproductiv	DA	465	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
23	neproductiv	DA	3.576	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
24	neproductiv	DA	899	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
25	neproductiv	DA	39	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
26	neproductiv	DA	163	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
27	neproductiv	DA	728	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
28	neproductiv	DA	854	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
29	neproductiv	DA	492	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
30	neproductiv	DA	1.120	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
31	neproductiv	DA	350	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
32	neproductiv	DA	561	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, spatiu verde.
33	curti constructii	DA	156	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, alei, trotuare, carosabil, parcari.
35	curti constructii	DA	19	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, alei, trotuare, carosabil, parcari.
36	curti constructii	DA	20.540	-	-	-	Intravilan, neimprejmuit, alei, trotuare, carosabil, parcari.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	11.828	2	3	0.225	3	4	35.329
4	5	4.041	5	6	3.957	6	7	42.479
7	8	9.916	8	9	15.282	9	10	21.557
10	11	19.144	11	12	0.401	12	13	12.56
13	14	3.862	14	15	4.155	15	16	2.951
16	17	5.851	17	18	1.206	18	19	4.777
19	20	13.298	20	21	6.415	21	22	8.257
22	23	1.57	23	24	0.409	24	25	17.466
25	26	23.801	26	27	1.22	27	28	15.788
28	29	15.782	29	30	1.989	30	31	10.161
31	32	1.073	32	33	2.44	33	34	11.213
34	35	10.873	35	36	43.533	36	37	2.323
37	38	2.313	38	39	2.185	39	40	2.101
40	41	3.119	41	42	5.075	42	43	21.725
43	44	41.238	44	45	6.249	45	46	74.808
46	47	14.288	47	48	12.159	48	49	8.247
49	50	5.306	50	51	4.953	51	52	44.474
52	53	11.414	53	54	10.864	54	55	1.73
55	56	18.412	56	57	0.668	57	58	0.919
58	59	2.829	59	60	5.678	60	61	3.987
61	62	1.441	62	63	21.456	63	64	19.797

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
64	65	7.714	65	66	5.078	66	67	6.342
67	68	8.545	68	69	1.66	69	70	0.247
70	71	4.753	71	72	3.334	72	73	4.637
73	74	11.489	74	75	0.082	75	76	8.739
76	77	0.104	77	78	50.426	78	79	20.849
79	80	16.003	80	81	35.11	81	82	3.954
82	83	6.963	83	84	39.747	84	85	2.651
85	86	8.282	86	87	0.002	87	88	44.255
88	89	0.011	89	90	7.622	90	91	30.982
91	92	10.86	92	93	18.482	93	94	33.359
94	95	17.49	95	96	11.613	96	97	7.989
97	98	12.822	98	99	15.294	99	100	0.074
100	101	1.544	101	102	6.085	102	103	25.534
103	104	1.376	104	105	4.5	105	106	93.494
106	107	0.404	107	108	9.255	108	109	21.34
109	110	11.93	110	111	29.7	111	112	2.48
112	113	3.38	113	114	8.678	114	115	0.457
115	116	11.265	116	117	6.297	117	118	0.427
118	119	1.796	119	120	0.017	120	121	67.307
121	122	7.561	122	123	6.077	123	124	3.042
124	125	0.63	125	126	4.518	126	127	1.917
127	128	2.029	128	129	32.326	129	130	3.032
130	131	0.244	131	132	6.069	132	133	1.826
133	134	109.569	134	135	7.473	135	136	6.08
136	137	2.451	137	138	13.012	138	139	3.708
139	140	1.742	140	141	7.122	141	142	3.097
142	143	30.023	143	144	11.867	144	145	6.251
145	146	1.093	146	147	13.8	147	148	1.187
148	149	7.626	149	150	361.381	150	151	6.523
151	152	14.134	152	153	0.884	153	154	0.684
154	155	10.748	155	156	2.764	156	157	13.059
157	158	6.123	158	159	6.612	159	160	7.693
160	161	2.751	161	162	3.842	162	163	2.196
163	164	11.839	164	165	1.561	165	166	6.012
166	167	1.586	167	168	2.678	168	169	2.151
169	170	9.282	170	171	1.549	171	172	3.41
172	173	11.017	173	174	7.881	174	175	20.84
175	176	8.07	176	177	1.322	177	178	12.839
178	179	28.703	179	180	76.786	180	181	2.358
181	182	4.63	182	183	10.865	183	184	12.995
184	185	12.783	185	186	2.697	186	187	7.889
187	188	24.929	188	189	0.392	189	190	3.253
190	191	8.984	191	192	7.972	192	193	0.665
193	194	1.4	194	195	2.856	195	196	2.346
196	197	8.855	197	198	1.225	198	199	3.48
199	200	0.334	200	201	7.597	201	202	11.194
202	203	7.419	203	204	2.667	204	205	170.435
205	206	11.937	206	207	29.53	207	208	11.934
208	209	29.579	209	210	56.013	210	211	13.357
211	212	6.974	212	213	2.046	213	214	11.943
214	215	1.823	215	216	12.226	216	217	2.073
217	218	11.675	218	219	2.213	219	220	7.261
220	221	4.881	221	222	2.347	222	223	6.864
223	224	6.383	224	225	1.047	225	226	3.64
226	227	2.42	227	228	11.133	228	229	2.382
229	230	2.419	230	231	1.916	231	232	11.973

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
232	233	1.925	233	234	2.371	234	235	1.393
235	236	0.536	236	237	11.323	237	238	1.962
238	239	2.354	239	240	1.956	240	241	7.241
241	242	14.284	242	243	4.794	243	244	3.328
244	245	1.316	245	246	11.678	246	247	2.31
247	248	5.946	248	249	13.31	249	250	13.274
250	251	6.515	251	252	10.748	252	253	28.199
253	254	1.655	254	255	0.908	255	256	1.793
256	257	2.125	257	258	1.929	258	259	2.527
259	260	3.688	260	261	2.618	261	262	0.23
262	263	0.221	263	264	9.832	264	265	10.146
265	266	4.682	266	267	1.534	267	268	0.517
268	269	3.334	269	270	0.268	270	271	0.339
271	272	3.982	272	273	5.458	273	274	14.062
274	275	4.787	275	276	0.9	276	277	7.06
277	278	0.103	278	279	1.703	279	280	3.077
280	281	5.793	281	282	6.75	282	283	41.316
283	284	4.025	284	285	6.515	285	286	26.265
286	287	37.074	287	288	4.628	288	289	20.203
289	290	9.968	290	291	6.92	291	292	32.864
292	293	7.145	293	294	8.22	294	295	0.105
295	296	6.314	296	297	11.671	297	298	5.233
298	299	14.013	299	300	5.903	300	301	1.96
301	302	5.401	302	303	25.413	303	304	0.793
304	305	29.673	305	306	11.725	306	307	15.664
307	308	14.758	308	309	13.025	309	310	12.995
310	311	15.85	311	312	11.441	312	313	12.204
313	314	10.617	314	315	0.544	315	316	6.032
316	317	8.55	317	318	5.457	318	319	4.037
319	320	0.286	320	321	5.124	321	322	0.476
322	323	8.744	323	324	0.495	324	325	4.913
325	326	0.503	326	327	5.533	327	328	11.822
328	329	29.163	329	330	0.568	330	331	14.125
331	332	4.806	332	333	4.266	333	334	39.87
334	335	22.654	335	336	19.983	336	337	22.728
337	338	29.735	338	339	28.219	339	340	8.867
340	341	7.846	341	342	2.171	342	343	4.951
343	344	2.684	344	345	1.746	345	346	5.047
346	347	4.564	347	348	77.992	348	349	28.177
349	350	11.718	350	351	29.621	351	352	11.832
352	353	1.507	353	354	137.421	354	355	2.101
355	356	10.186	356	357	1.404	357	358	28.97
358	359	12.075	359	360	30.489	360	361	36.003
361	362	6.5	362	363	20.0	363	364	6.5
364	365	20.0	365	366	242.436	366	367	2.379
367	368	3.978	368	369	2.219	369	370	17.377
370	371	12.562	371	372	7.791	372	373	1.59
373	374	2.197	374	375	11.517	375	376	1.593
376	377	5.899	377	378	1.529	378	379	11.652
379	380	2.944	380	381	0.961	381	382	7.508
382	383	5.656	383	384	0.534	384	385	7.525
385	386	27.929	386	387	240.386	387	388	30.594
388	389	11.862	389	390	0.105	390	391	1.149
391	392	28.178	392	393	1.247	393	394	11.504
394	395	251.433	395	396	7.218	396	397	7.367
397	398	7.243	398	399	7.402	399	400	299.357

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
400	401	7.001	401	402	7.0	402	403	7.001
403	404	7.0	404	405	337.713	405	406	1.327
406	407	24.148	407	408	1.626	408	409	13.439
409	410	1.442	410	411	39.91	411	412	11.82
412	413	1.614	413	414	14.379	414	415	312.657
415	416	1.64	416	417	7.355	417	418	12.723
418	419	17.439	419	420	12.785	420	421	12.675
421	422	21.348	422	423	62.96	423	424	12.833
424	425	7.445	425	426	1.661	426	427	21.242
427	428	12.934	428	429	19.323	429	430	9.888
430	431	1.309	431	432	224.042	432	433	2.022
433	434	6.8	434	435	12.707	435	436	29.439
436	437	12.673	437	438	6.808	438	439	2.023
439	440	11.795	440	441	45.686	441	442	10.076
442	443	3.447	443	444	6.279	444	445	12.611
445	446	6.006	446	447	3.863	447	448	9.828
448	449	3.9. 8	449	450	10.458	450	451	3.976
451	452	9.706	452	453	4.059	453	454	5.853
454	455	12.74	455	456	6.341	456	457	3.07
457	458	10.92	458	459	2.89	459	460	11.02
460	461	3.648	461	462	69.095	462	463	11.652
463	464	2.195	464	465	7.452	465	466	12.163
466	467	0.684	467	468	30.141	468	469	12.643
469	470	6.842	470	471	2.071	471	472	12.166
472	473	2.085	473	474	6.829	474	475	12.712
475	476	6.406	476	477	2.603	477	478	11.427
478	479	2.419	479	480	6.628	480	481	12.709
481	482	6.89	482	483	2.021	483	484	11.657
484	485	89.617	485	486	2.107	486	487	4.205
487	488	8.068	488	489	0.726	489	490	19.484
490	491	0.941	491	492	19.144	492	493	1.249
493	494	6.63	494	495	5.119	495	496	12.425
496	497	20.43	497	498	26.205	498	499	6.03
499	500	3.602	500	501	25.22	501	502	15.334
502	503	3.389	503	504	3.677	504	505	12.701
505	506	36.002	506	507	321.126	507	508	6.473
508	509	29.212	509	510	0.422	510	511	11.92
511	512	0.617	512	513	17.078	513	514	12.037
514	515	5.726	515	516	180.319	516	517	12.608
517	518	6.713	518	519	2.069	519	520	11.897
520	521	1.993	521	522	6.873	522	523	12.608
523	524	29.54	524	525	174.293	525	526	12.967
526	527	7.979	527	528	3.783	528	529	1.028
529	530	5.386	530	531	4.764	531	532	7.846
532	533	0.951	533	534	1.037	534	535	3.881
535	536	0.726	536	537	1.754	537	538	11.16
538	539	12.43	539	540	234.526	540	541	14.355
541	542	4.378	542	543	5.011	543	544	4.007
544	545	9.035	545	546	4.046	546	547	12.344
547	548	1.3	548	549	0.82	549	550	1.053
550	551	0.863	551	552	30.633	552	553	7.319
553	554	12.093	554	555	6.832	555	556	10.312
556	557	14.373	557	558	37.575	558	559	200.227
559	560	32.012	560	561	8.49	561	562	32.012
562	563	8.49	563	564	265.294	564	565	9.201
565	566	11.38	566	567	0.3	567	568	9.201

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
568	569	0.43	569	570	11.25	570	571	207.099
571	572	11.25	572	573	17.778	573	574	11.25
574	575	17.778	575	576	186.562	576	577	56.06
577	578	0.878	578	579	6.358	579	580	11.496
580	581	5.275	581	582	14.969	582	583	16.141
583	584	0.939	584	585	6.74	585	586	11.446
586	587	3.178	587	588	0.39	588	589	6.596
589	590	0.936	590	591	1.92	591	592	0.453
592	593	6.5	593	594	1.249	594	595	0.13
595	596	10.001	596	597	20.0	597	598	1.149
598	599	23.783	599	600	5.264	600	601	1.162
601	602	6.486	602	603	10.25	603	604	13.572
604	605	11.631	605	606	2.633	606	607	11.189
607	608	2.662	608	609	6.819	609	610	12.856
610	611	0.607	611	612	0.801	612	613	189.204
613	614	4.655	614	615	17.017	615	616	0.84
615	617	5.039	617	618	11.732	618	619	8.224
619	620	12.37	620	621	1.223	621	622	1.537
622	623	5.201	623	624	8.829	624	625	3.556
625	626	11.856	626	627	2.681	627	628	2.93
628	629	2.475	629	630	1.35	630	631	7.55
631	632	218.297	632	633	2.861	633	634	16.848
634	635	3.157	635	636	16.887	636	637	2.981
637	638	17.061	638	639	1.772	639	640	10.536
640	641	11.484	641	642	80.563	642	643	0.988
643	644	11.382	644	645	0.715	645	1	8.776

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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,

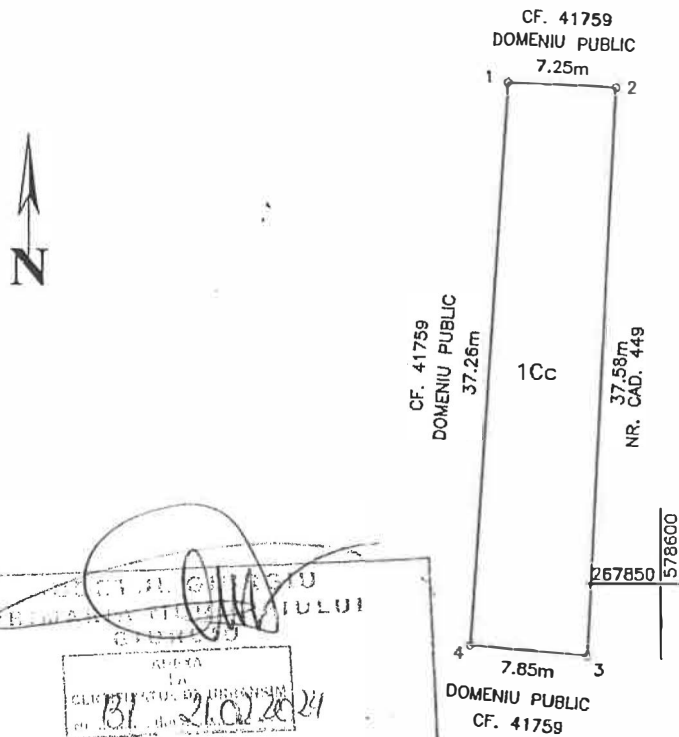
19/02/2024, 10:56

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI SCARA 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	282 mp	Municipiul Giurgiu, Str. Tineretului, nr. 3, jud. Giurgiu

Cartea funciara nr.	UAT	GIURGIU
---------------------	-----	---------

267900 578550



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	267883.106	578589.805
2	267882.734	578597.046
3	267845.213	578595.031
4	267845.941	578587.214

267850 578550

267850 578600

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	282	TEREN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT AMPLASAT IN INTERIORUL CF. 41759 DOMENIU PUBLIC
Total		282	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total		-	-
Suprafata totala masurata a imobilului = 282 mp			
Executant: SC TERRACAD SRL TEHN. ZANCU IULIAN ANDREI R-QGR-F 0091/10.10.2022 Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiilor cadastrale si corespundenta acestora la realitatea din teren. DE Sema R-QGR-F 40051/10.10.22 Semnatura si stampila Seria RO-B-J-A 1585 Data: Noiembrie 2023 TERRACAD S.R.L.			Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data..... Stampila BCPI

267800 578550

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
INTRAVILAN
SCARA 1:500

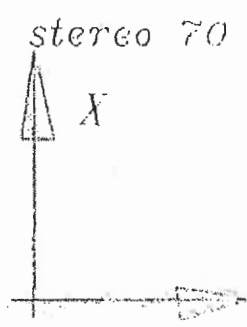
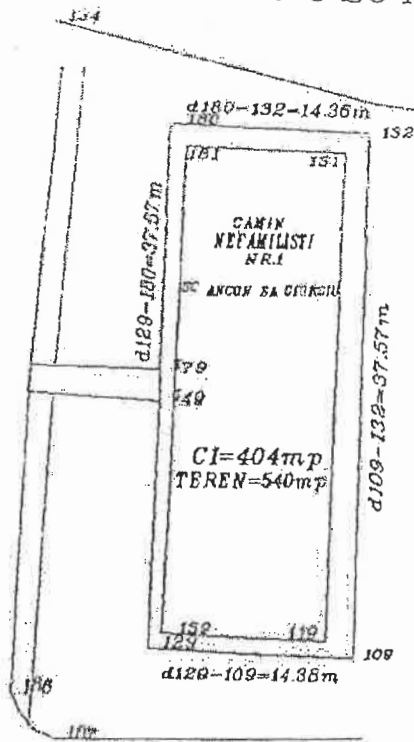
JUDETUL GIURGIU
TERITORIUL ADM. GIURGIU
SIRUTA 100530
ADRESA IMOBILULUI
TR. TINERETULUI, NR. 3
MUNICIPIUL GIURGIU
NR. CADASTRAL AL BUNULUI IMOBIL..... 449.....

NUMELE SI PRENUMELE
SC ANCON SA GIURGIU
CAMIN NEFAMILISTI NR.1
STR. TINERETULUI, NR. 3
MUNICIPIUL GIURGIU

PIATA TINERETULUI



PARCARE



O. N. C. G. G.
OFICIUL JUDETEAN DE CADASTRU, GEODEZIE
SI CARTOGRAFIE GIURGIU
Nr. 5240
VERIFICAT SI RECEPTIIONAT
IMPL. 20.11.2020

7481 07.12.2020
Cantă gaură de apă caldă din
obstacul de beton nr. 10.12.2020
Teren 65
COSTI 21157



NUMAR	COORDONATA X	COORDONATA Y	DISTANTA	ORIENTARE
129	267845.248	578594.958	37.575	103.1437
180	267882.780	578596.752	14.356	103.1437
132	267882.071	578611.090	37.574	103.0117
109	267844.558	578609.313	14.370	103.1435
129	267845.248	578594.958		
SUPRAP. =		539.713		

SUPRAFATA INSCRISA IN ACTE NU SE CONFIRMA PRIN MASURATOR
PLANUL CADASTRAL ARE CARACTER NEDEFINITIV

JUDETUL GIURGIU
PRESEDINTEA MUNICIPIULUI
GIURGIU
ALTA
10
DECIZIE DE REGISTRARE
20.12.2020
MUNICIPIUL

ROTARU VIRGIL
Rotaru





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

Nr. cerere 101924
Ziua 30
Luna 10
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30374 Giurgiu



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:578/N

Adresa: Loc. Giurgiu, Str Tineretului , Nr. 3, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 449	540	str. Constantin Brancoveanu

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 449-C1	Loc. Giurgiu, Str Tineretului , Nr. 3, Jud. Giurgiu	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:404 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
57999 / 08/12/2016		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 08/12/2016 emis de LINCUI MIHAI;		
B2	Se noteaza indreptare eroare materiala in sensul ca se va completa suprafata constructiei , inscriere ce a fost omisa la conversia cartii funciare	A1.1
125 / 04/01/2017		
Act Notarial nr. 1438, din 31/12/2016 emis de Naidin Ana Maria;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PRODESIGN 2002, CIF:14696779	A1, A1.1
55357 / 07/07/2022		
Act Notarial nr. 570, din 06/07/2022 emis de Durbac Elena;		
B4	Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:43506193	A1, A1.1
59149 / 16/06/2023		
Act Notarial nr. 544, din 15/06/2023 emis de Durbac Elena; Act Notarial nr. 24, din 16/06/2023 emis de BIN Durbac Elena;		
B5	Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:43506193	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
55357 / 07/07/2022		
Act Notarial nr. 570, din 06/07/2022 emis de Durbac Elena;		
C11	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:200000 LEI,si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:43506193	A1, A1.1 / C.12
57109 / 13/07/2022		
Act Notarial nr. 20, din 11/07/2022 emis de Durbac Elena;		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C12	Se noteaza rectificarea contractului de ipoteca aut. sub nr. 570/06.07.2022 NP Durbac Elena prin incheierea notariala de rectificare si completare nr. 20/11.07.2022.	A1, A1.1
59149 / 16/06/2023		
Act Notarial nr. 544, din 15/06/2023 emis de Durbac Elena; Act Notarial nr. 24, din 16/06/2023 emis de BIN Durbac Elena;		
C13	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:300000 LEIsi celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA SA, CIF:43506193	A1, A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 449	540	str. Constantin Brancoveanu

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	540	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 449-C1	construcții de locuințe	404	Cu acte	S. construită la sol:404 mp;

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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,

30/10/2023, 13:26