PROIECT
NR. 143/22.05.2025 – 15⁵⁰

ROMÂNIA

AVIZAT:
SECRETAR GENERAL,

BĂICEANU LILIANA

P21

Judeţul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind însuşirea propunerii de concesionare prin licitaţie publică şi aprobarea Studiului de Oportunitate şi Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitaţie publică a unui teren în suprafaţă de 55.131 mp. şi a trei construcţii ce aparţin domeniului public al Municipiului Giurgiu, situate pe DN5 KM 63

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în şedinţă ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.62.455/22.05.2025;
- raportul de specialitate al Direcţiei Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 62781/23.05. 2025;
- avizul comisiei pentru administraţie publică locală, juridic şi de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanţe, administrarea domeniului public si privat;
- avizul comisiei de urbanism şi amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- solicitarea societății 3S ANTREPRIZA SERVICES & MAITENANCE S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.105487/06.11.2024;
- prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municpiului Giurgiu, privind aprobarea Regulamentului de concesionare a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu
- prevederile art.308, art.309, art.311 și art.312, alin.(1) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare;
- Actul de dezlipire nr.476/13.05.2025 încheiat la Biroul Notarial Ujeniuc Mădălina Anca;

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

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art.1. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 55.131 mp. și a trei construcții cu destinația de toalete publice, ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, situate pe DN5 KM 63, având număr cadastral 46735, după cum urmează:

C10 – 47 mp.,

C11 – 52 mp.,

C69 – 50 mp.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a terenului și construcțiilor menționate la art.1, conform anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea prin licitație publică a terenului și construcțiilor menționate la art.1, conform anexei 2.

Art.4. Redevenţa minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitaţie de 132.216 lei/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plăţii, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

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

Art.6. Documentația de atribuire a contractului de concesiune ce urmează a fi întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Art.7. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Prezenta hotărâre se va comunica Instituţiei Prefectului - Judeţul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcţiei Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Biroului Autorizaţii și Documentaţii de Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu şi Direcţiei de Impozite şi Taxe Locale Giurgiu.

INIȚIATOR,
P R I M A R,
ANGHELESCU ADRIAN

Giurgiu, _____**2025**
Nr._____

Adoptată cu un număr de _____ voturi pentru, _____ voturi împotrivă şi _____ abţineri,
din totalul de ____ consilieri prezenţi

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
NR.62.455/22.05.2025

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.105487/06.11.2024, societatea 3S ANTREPRIZA SERVICES & MAITENANCE S.R.L., S.R.L., solicită concesionarea terenului în suprafață de 55.131 mp. și a construcțiilor cu destinația de toalete publice, ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, situate în intravilanul Municipiul Giurgiu, DN5 KM 63, având număr cadastral 46735, după cum urmează:

C10 – 47 mp.,

C11 – 52 mp.,

C69 – 50 mp.

În vederea concesionării prin licitaţie publică a construcțiilor menționate mai sus, a fost întocmit Studiul de oportunitate şi Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.62.304/22.05.2025.

Întrucât concesionarea se aprobă pe baza Studiului de oportunitate prin hotărâre a Consiliului Local, am iniţiat proiectul de hotărâre cu următoarea titulatură:

„ Hotărâre privind însușirea propunerii de concesionare prin licitaţie publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitaţie publică a unui teren în suprafață de 55.131 mp. și a trei construcții ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, situate pe DN5 KM 63"

Direcţia Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, va întocmi raportul de specialitate pe care îl va susţine în faţa comisiei de buget-finanţe administrarea domeniului public şi privat, comisiei pentru administrație publică locală, juridic şi de disciplină şi comisiei de urbanism şi amenajarea teritoriului pentru avizare.

P R I M A R,

ANGHELESCU ADRIAN

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECTIA PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE
NR. 62781/23.05.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.62.455/22.05.2025, Primarul Municipiului Giurgiu, a iniţiat Proiectul de hotărâre cu privire la însușirea propunerii de concesionare prin licitaţie publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitaţie publică a unui teren în suprafață de 55.131 mp. și a trei construcții cu destinația de toalete publice, ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, situate pe DN5 KM 63, având număr cadastral 46735, în vederea dezbaterii şi aprobării sale în şedinţa Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

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

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, însușirea propunerii de concesionare prin licitaţie publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitaţie publică a unui teren în suprafață de 55.131 mp. și a trei construcții cu destinația de toalete publice, ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, situate pe DN5 KM 63, având număr cadastral 46735.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.105487/06.11.2024, societatea 3S ANTREPRIZA SERVICES & MAITENANCE S.R.L., solicită concesionarea terenului în suprafață de 55.131 mp. și a construcțiilor cu destinația de toalete publice, ce aparțin domeniului

public al Municipiului Giurgiu, situate în intravilanul Municipiul Giurgiu, DN5 KM 63, având număr cadastral 46735, după cum urmează,

C10 – 47 mp.,

C11 – 52 mp.,

C69 – 50 mp., în scopul dezvoltării unor activități specifice zonei prevamale.

În vederea concesionării prin licitaţie publică a construcțiilor de mai sus, a fost întocmit Studiul de oportunitate şi Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.62.304/22.05.2025.

Termenul de concesionare este de 25 ani, iar redevenţa anuală de la care începe licitația este de 132.216 lei/an şi va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Terenul solicitat provine din dezmembrarea unui teren în suprafață totală de 118.007 mp., (din acte 119.127 mp.) conform Actului de dezlipire nr.476/13.05.2025, încheiat la Biroul Notarial Ujeniuc Mădălina Anca.

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

Formalităţile de cadastru şi publicitate imobiliară cad în sarcina viitorului concesionar, contractul de concesiune fiind notat în cartea funciară.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."a" și art.139, alin.(3), lit."g" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, 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 şi nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparenţa decizională.

CONCLUZII ŞI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre întruneşte condiţiile legale şi de oportunitate astfel că propunem dezbaterea şi aprobarea sa în şedinţa Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECTIA PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE
NR.62448/22.05.2025

DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, însușirea propunerii de concesionare prin licitaţie publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitaţie publică a unui teren în suprafață de 55.131 mp. și a trei construcții cu destinația de toalete publice, ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, situate pe DN5 KM 63, având număr cadastral 46735.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.105487/06.11.2024, societatea 3S ANTREPRIZA SERVICES & MAITENANCE S.R.L., solicită concesionarea terenului în suprafață de 55.131 mp. și a construcțiilor cu destinația de toalete publice, ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, situate în intravilanul Municipiul Giurgiu, DN5 KM 63, având număr cadastral 46735, după cum urmează,

C10 – 47 mp.,

C11 – 52 mp.,

C69 – 50 mp., în scopul dezvoltării unor activități specifice zonei prevamale.

În vederea concesionării prin licitaţie publică a construcțiilor de mai sus, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.62.304/22.05.2025.

Termenul de concesionare este de 25 ani, iar redevenţa anuală de la care începe licitația este de 132.216 lei/an și va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Terenul solicitat provine din dezmembrarea unui teren în suprafață totală de 118.007 mp., (din acte 119.127 mp.) conform Actului de dezlipire nr.476/13.05.2025, încheiat la Biroul Notarial Ujeniuc Mădălina Anca.

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

Formalităţile de cadastru şi publicitate imobiliară cad în sarcina viitorului concesionar, contractul de concesiune fiind notat în cartea funciară.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."a" şi art.139, alin.(3), lit."g" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările şi completările ulterioare, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal şi nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparenţa decizională.

Proiectul de hotărâre întruneşte condiţiile legale şi de oportunitate astfel că propunem dezbaterea şi aprobarea sa în şedinţa Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA

JustConta

ANEXA 1
la Hotărârea
Consiliului Local
Nr _____/2025

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 62304
2025 05 22

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a proprietatii imobiliare formata din constructii, amplasate pe teren proprietate publică a Mun. Giurgiu, situate în orasul Giurgiu, DN5, KM 66, judet Giurgiu, Vama Giurgiu

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

JustConta

CUPRINS

JustConta

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 58.623/20.05.2025 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea darii in concesiune a unui imobil format din constructii tip grup sanitar din Punctul Vamal Giurgiu.

Scopul studiului il constituie analiza oportunității concesionarii imobilului si estimarea valorii de redeventa pe an.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 20.05.2025 iar cursul euro este 1EUR= 5.0315 lei

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

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

Imobilul este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, DN5 km 63 Punct Vamal. Acest imobil, 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, constructiile se afla in domeniul public al Municipiului Giurgiu, amplasate pe teren proprietate publică a Statului Român, cu drept de superficie pentru Municipiul Giurgiu, situate in intravilanul orașului Giurgiu. Imobilul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

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

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

JustConta

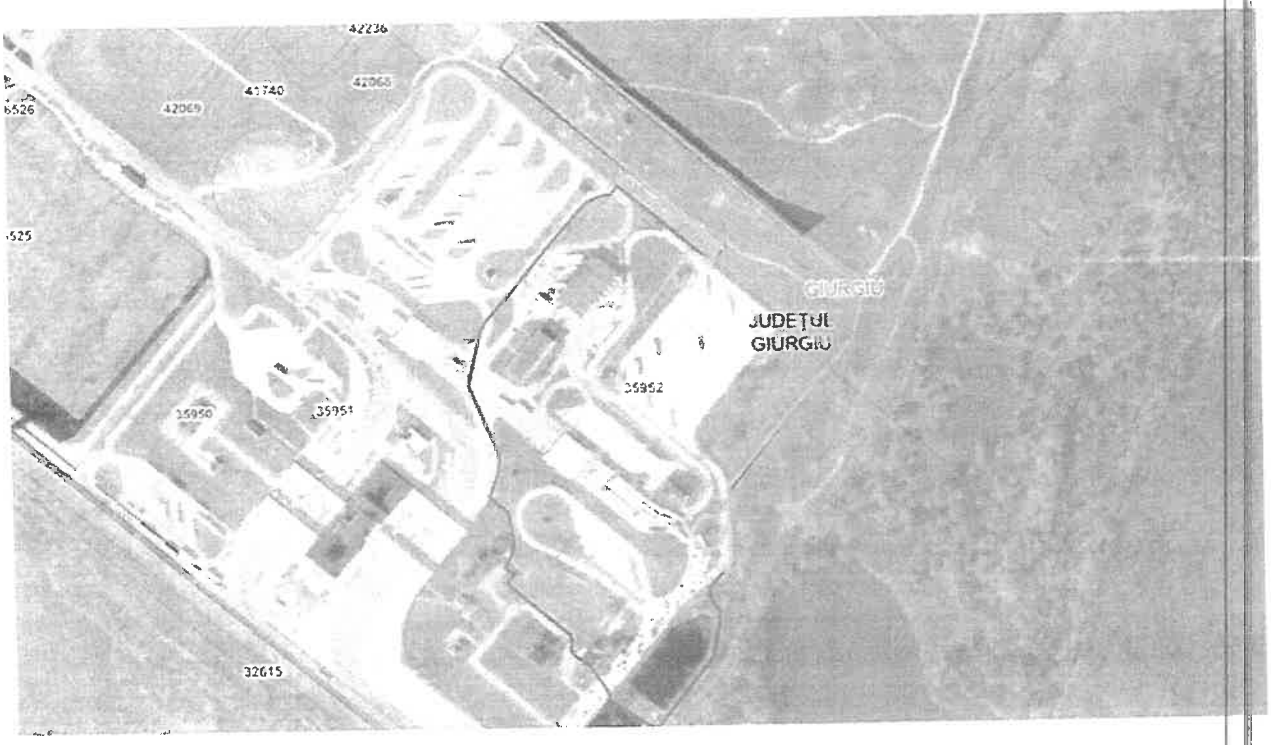
CAPITOLUL I
Descrierea şi identificarea imobilului care face obiectul inchirierii

Imobilul este situat in intravilanul orasului Giurgiu, DN5 km 63 Punct Vamal.

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inscris in CF. UAT Giurgiu conform CF 46735 (35952). Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra construcţiilor.

- Localizarea amplasamentului: intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, DN5 km 63 Punct Vamal.

JustConta



- **Cladire tip Grup sanitar – nr cad. 46735-C10 (35952-C10)**

Adresa: DN5, KM 66 punct de trecere a frontierei Giurgiu, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Carte Funciara: 46735 (35952)

Suprafata: 47 mp

Regim de inaltime: P

Anul PIF: 1995

Constructia beneficieaza de urmatoarele utilitati in zona: apă curenta nepotabila, electricitate, canalizare.

Structura de rezistenţă este din beton armat, inchiderile si compartimentarile sunt din zidarie b.c.a., acoperișul este din beton armat tip terasa necirculabila cu izolatie termica si hidrofuga.Tâmplărie exterioară din lemn cu geam simplu si usi lemn, finisaje inferioare care necesita refacere integrala pentru utilizarea conform destinaliei.

Conectarea la instalatiile sanitare si electrice trebuie refacute integral.

- **Cladire tip Grup sanitar – nr cad. 46735-C11 (35952-C11)**

Adresa: DN5, KM 66 punct de trecere a frontierei Giurgiu, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Carte Funciara: 46735 (35952)

Suprafata: 52 mp

Regim de inaltime: P

Anul PIF: 1995

Constructia beneficieaza de urmatoarele utilitati: apă curenta nepotabila, electricitate, canalizare.

Structura de rezistenţă este din beton armat, inchiderile si compartimentarile sunt din zidarie b.c.a., acoperișul este din beton armat tip terasa necirculabila cu izolatie termica si hidrofuga. Tâmplărie exterioară din lemn cu geam simplu si usi lemn, finisaje inferioare care necesita refacere integrala pentru utilizarea conform destinaliei.

Conectarea la instalatiile sanitare si electrice trebuie refacute integral.

- **Cladire tip Magazie – nr cad. 46735-C69 (35952-C69)**

Adresa: DN5, KM 66 punct de trecere a frontierei Giurgiu, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Carte Funciara: 46735 (35952)Suprafata: 50 mp

Regim de inaltime: P

Anul PIF: 1995

Constructia beneficieaza de urmatoarele utilitati: apă curenta nepotabila, electricitate, canalizare.

Structura de rezistenţă este din beton armat, inchiderile si compartimentarile sunt din zidarie b.c.a., acoperișul este din beton armat tip terasa necirculabila cu izolatie termica si hidrofuga. Tâmplărie exterioară din lemn cu geam simplu si usi lemn, finisaje inferioare care necesita refacere integrala pentru utilizarea conform destinaliei.

Conectarea la instalatiile sanitare si electrice trebuie refacute integral.

La inspectie evaluatorul a costatat ca in extras CF este mentionat gresit tipul cladirii – magazie, in fapt aceasta este o cladire tip **Grup Sanitar**.

- **Teren intravilan - nr cad. 46735 (35952)**

Adresa: DN5, KM 66 punct de trecere a frontierei Giurgiu, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Carte Funciara: 46735 (35952)

Suprafata: 55.131 mp

Forma neregulata, destinatie curti-constructii

Terenul beneficieaza de urmatoarele utilitati: apa din put propriu fara statie de clorinare (apa nepotabila), decantorul pentru canalizare este defect, acces la instalatie electrica, fara acces la instalatia de gaze naturale.

Caracteristici urbanistice: terenul pe care sunt amplasate constructiile este intravilan și construibil, nu se afla in zona inundabila;

Zona este caracterizată ca zona mixta cu cladiri aferente Punct Vamal spatii comerciale;

Amplasamentul este neîmprejmuit;

Distanţa faţă de proprietăţi complementare (magazine, instituţii de învăţământ etc.) este relativ mare;

Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condiţiile de fundare ale terenului, forma regulata.

CAPITOLUL II

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

Iniţiativa inchirierii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potenţialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Giurgiu, cât şi al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorităţii publice locale, identificăm trei componente majore care justifică iniţierea procedurii de concesionare a imobilului şi anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar şi aspectele de ordin social.

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

- ✓ chiriei aferent imobilului inchiriat, ca preţ al concesiunii;
- ✓ venituri ale comunităţii locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III

Nivelul minim al chiriei

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

Potrivit art. 306 alin. (1) C. Adm., contractul de concesiune de bunuri proprietate publică *se încheie în conformitate cu legea română*, indiferent de naţionalitatea sau de cetăţenia concesionarului. Cât priveşte *redevenţa*, modul de calcul şi de plată se stabileşte de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administraţiei publice centrale ori de către autorităţile administraţiei publice locale şi se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz [art. 307 alin. (1) şi (4) C. Adm. Aşadar, *concesiunea este un contract cu titlu oneros.*

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

- ✓ proporţionalitatea redevenţei cu beneficiile obţinute din exploatarea bunului de către concesionar;
- ✓ valoarea de piaţă a bunului care face obiectul concesiunii;
- ✓ corelarea redevenţei cu durata concesiunii.

Estimarea chiriei minime

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

Abordarea prin piata are la baza metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea de evaluat.

Abordarea prin venit consideră proprietatea ca o investiţie generatoare de venituri; potenţialii cumpărători sunt investitori interesaţi de veniturile realizate din exploaterea proprietăţii şi nu de avantajele deţinerii acesteia.

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

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii imobilului se bazează pe informaţii care adesea sunt dificil de obţinut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren şi pentru construcţii în cazul tehnicii reziduale a terenului) sau chirii in cazul metodei capitalizarii rentei funciare.

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

In urma aplicării metodelor descrise in raportul de evaluare din data de 20.05.2025 rezultatele obtinute sunt:

- **Metoda comparatiei directe:**
- **Anexa Grup Sanitar C10 – 2.200 lei echivalentul a 437.20 euro**
- **Anexa Grup Sanitar C11 – 2.434 lei echivalentul a 483.78euro**
- **Anexa Grup Sanitar C69 – 2.340 lei echivalentul a 465.08 euro**
- **Metoda capitalizarii rentei funciare: nu a fost utilizata**

Valoarea obţinută prin comparatii directe reflectă nivelul pieţei imobiliare specifice, bazandu-se pe oferte actuale direct din piata si este cea mai relevantă metoda pentru tipul de proprietate evaluata.

In calculul redeventei a fost luat in considerare faptul ca, imobilul a fost evaluat prin metoda comparatiei directe.

Valoarea redeventei minime anuale este de:

Anexa Grup Sanitar C10 – 2.200 lei / an, respectiv 183 lei / luna.

Anexa Grup Sanitar C11 – 2.434 lei / an, respectiv 203 lei / luna.

Anexa Grup Sanitar C69 – 2.340 lei / an, respectiv 195 lei / luna.

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

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune şi justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii şi OG 57/2019 - Codul Administrativ - privind concesionarea bunurilor ce apartin domeniului public, contractul de chirie se va atribui prin licitaţie publică.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucţiuni privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de concesionare; instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor; informaţii detaliate şi complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câştigătoare; căile de atac şi informaţii referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe langa acestea, se vor adauga:

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

Comisia de licitaţie va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri şi va fi compusă din consilieri, precum şi angajaţi din cadrul aparatului propriu.

CAPITOLUL V

JustConta

Durata estimată a contractului de inchiriere

Durata maximă de concesiune este de 25 de ani. Subconcesionarea este interzisa.

CAPITOLUL VI
Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea iniţiativei de inchiriere şi a documentaţiei de licitaţie, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor de licitaţie publică.

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

CAPITOLUL VII
Avize obligatorii

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

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

Întocmit,
JustConta Business SRL

Andronic Raluca

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

SECRETAR GENERAL

JustConta

ANEXA 2 la HCL. Nr /2025

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 62304
2025 luna 05 ziua 22

Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara formata din teren intravilan si trei constructii tip Grup sanitar

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI GIURGIU
FORMATA DIN TEREN INTRAVILAN SI TREI CONSTRUCTII TIP GRUP SANITAR, NR. CAD. 46735 (35952)
IN SCOPUL CALCULARII VALORII MINIME A REDEVENTEI DIN CONCESIUNE

Utilizatori: MUNICIPIUL GIURGIU

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

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

20.05.2025

CUPRINS

Către: **Primaria Municipiului Giurgiu**
Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, JUSTCONTA BUSINESS SRL prin Vieru Laurentiu-Emil, evaluator membru ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar) sau cu partea care a comandat evaluarea destinatar unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2022.

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Teren amenajat si trei constructii tip Grup sanitar
Localizare:	Municipiul Giurgiu, DN5, KM 66, judet Giurgiu, Vama Giurgiu
Scopul evaluarii:	Determinarea valorii de piata pentru stabilirea valorii redeventei din concesiune pe o perioada de 25 ani
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate pentru teren lot 1 si trei constructii tip grup sanitar amplasate pe acesta conform Act de dezlipire nr. 476/13.05.2025 NP Ujeniuc Madalina Anca
Evaluator:	Vieru Laurentiu-Emil
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	20.05.2025
Data inspectiei:	20.05.2025
Data raportului:	20.05.2025
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=5.0315 LEI

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii care face obiectul prezentului raport.

Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 4.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Valorile de piata estimata a bunurilor supuse evaluarii care apartin domeniului public al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 20.05.2025, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 5.0315 RON/EURO:

Denumire bun imobil	Suprafata	UM	Valoare de piata (lei)
46735-C10 (35952-C10) Grup sanitar	47	mp	54.990
46735-C11 (35952-C11) Grup sanitar	52	mp	60.840
46735-C69 (35952-C69) Grup sanitar	50	mp	58.500
Teren intravilan aferent Lot 1 din CF 35952	55151	mp	3.131.000

REDEVENTA DIN CONCESIUNE	LEI /AN	LEI / LUNA
46735-C10 (35952-C10)	2.200	183
46735-C11 (35952-C11)	2.434	203
46735-C69 (35952-C69)	2.340	195
Teren 46735 (35952)	125.240	10437
TOTAL VALOARE REDEVENTA IMOBIL FORMAT DIN TEREN SI CONSTRUCTII		11018

NOTA:

- Valoarea estimata in urma evaluării bunului imobil format din teren intravilan si trei constructii tip grup sanitar reprezintă valoarea de piața pentru organizarea unei licitatii in conditiile solicitate de beneficiar, respectiv identificarea minima a valorii de tranzactionare in scopul determinarii redeventei din concesiune pe o perioada de 25 de ani.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea estimata este valabila in condițiile si ipotezele speciale cuprinse in capitolul 4 al prezentului raport.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata înainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cat si pentru evaluator.

EVALUATOR AUTORIZAT

Membru titular: VIERU LAURENTIU-EMIL

DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declara in cunoștința de cauza ca evaluarea a fost făcută in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022 respectând totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat. Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare și sunt adaptate specificului pieței din România.

De asemenea, la evaluare s-au avut in vedere normele metodologice (Ghiduri de evaluare GEV) si recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania (ANEVAR).

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate, înțelese și însușite de destinatar.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (și/sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport (sau uzual încetățenite) și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate (proprietar).

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze o anume parte implicată.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă (alta decât documentarea și informarea menționată pe parcurs) din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

În aceeași ordine de idei am considerat că proprietarul, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția evaluatorului toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, informații cu influența asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2022", cu precizările legate de instrucțiunile primite de la destinatarul unic.

Evaluator autorizat,
Membru titular ANEVAR: VIERU LAURENTIU-EMIL

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

1.1. Identificarea proprietății – definirea temei – scopul si data evaluării

Obiectul evaluarii: Teren intravilan si constructii tip Grup sanitar si magazie conform acte, cu regim de inaltime parter, cu destinatia constructii administrative si socail culturale pentru constructiile C10 si C11 si constructii industriale si edilitare pentru C69, localizate in Municipiul Giurgiu, DN5, KM 66, Judet Giurgiu, Vama Giurgiu.

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea valorii de piata in vederea stabilirii valorii minime de pornire in licitatie pentru determinarea valorii redeventei din concesiune pentru o perioada de 25 de ani.

Valoarea de piata:	Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Scopul evaluarii:	Valorea de piata in vederea stabilirii valorii minime de pornire in licitatie pentru determinarea valorii redeventei din concesiune pentru o perioada de 25 de ani.
Data evaluarii:	20.05.2025
Data inspectiei:	20.05.2025
Data raportului:	20.05.2025

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Adresa: B-dul Bucuresti nr 49-51, Cod poştal: 080044

Telefon: +40246.211.627; 215.631; Mobil: +40372.735.333; Fax: +40246.215.405

E-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

1.3. Prezentarea evaluatorului

Vieru Laurentiu-Emil – evaluator EPI

Nr. Legitimatie 17709 – valabila 2025

Tel: 0725623456

E-mail: cearomevaluari@yahoo.com

1.4. Surse de informare utilizate

- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, cu direcționare pe:
  - SEV 100 – Cadrul general
  - SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii

- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi ale proprietatii imobiliare

✓ *Adresa nr 58623/14.05.2025 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte*

✓ *Extras de Carte Funciara 35952, nr cerere 95663/2024 emis de OCPI Giurgiu*

1.5. Clauze de confidentialitate

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

1.6. Raspunderea fata de terti

Acest raport este confidential pentru dumneavoastra si pentru consultantii dumneavoastra si este numai pentru destinatia stabilita mai sus.

Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

2.1. Situatia juridica

Constructii si teren:

Adresa: DN5, KM 66 punct de trecere a frontierei Giurgiu, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu, Vama Giurgiu

Proprietatea este identificată juridic prin CF 35952 Giurgiu, nr. cad nou 46735 conform Act de dezlipire 476/13.05.2025

- Constructia C10 - Grup sanitar cu destinatia constructii industriale si edilitare in suprafata construita la sol de 47 mp, regim inaltime P, nr. cad 46735-C10 (35952-C10) conform carte funciara anexata.
- Constructia C11 - Grup sanitar cu destinatia constructii industriale in suprafata construita la sol de 52 mp, regim inaltime P, nr. cad 46735-C11 (35952-C11) conform carte funciara anexata.
- Constructia C69 - Magazie cu destinatia constructii industriale si edilitare in suprafata construita la sol de 50 mp, regim inaltime P, nr. cad 46735-C69 (35952-C69) conform carte funciara anexata.
- Teren intravilan – LOT1, Suprafata 55.131 mp, destinatie curti-constructii, nr. cad 46735 (35952).

Situatia juridica: Domeniu public MUNICPIUL GIURGIU - H.G. nr. 409 din 1993 emis de Guvernul Romaniei

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
41470 / 13/08/2014		
Ordonanta nr. 11, din 19/03/2014 emis de GUVERNUL ROMANIEI (Hotarare nr 678/05.07.2012 Guvernul Romaniei; protocol de predare primire incheiat intre Ministerul Finantelor Publice-Autoritatea Nationala a Vamilor si Ministerul Transporturilor si Infrastucturii; Ordonanta de Urgenta nr 96/2012 GUVERNUL ROMANIEI; Hotararea nr 520/2013 GUVERNUL ROMANIEI; adresa nr 19/126712/19.09.2014 CNADNR SA -DIRECTIA REGIONALA DE DRUMURI SI PODURI BUCURESTI;);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 35952 a imobilului cu numarul cadastral 35952/Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 2352 (identificator electronic 33913) inscris in cartea funciara 2546/N (identificator electronic 33913);	A1
H.G. nr. 409 din 1993 emis de Guvernul Romaniei;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL GIURGIU	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33913/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 1758 din 21/03/2003;	

Mențiuni referitoare la sarcini: Nu este cazul

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat se consideră integral, valabil, marketabil și tranzacționabil, neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentatate).

2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea proprietatii

Giurgiu este municipiul de reședință al județului cu același nume situat in partea de sud a Romaniei, la 65 km sud de capitala București, la granița cu regiunea Ruse din Bulgaria, regiune a cărei reședință, orașul Ruse, se află chiar pe malul opus al Dunării. Este un port fluvial important și un punct de frontieră cu Bulgaria. Are o suprafață de 5.388 ha. Orașul este capătul șoselei naționale DN5, care îl leagă de București și care se termină la punctul de trecere a frontierei de la podul peste Dunăre aflat la sud-est de orașul propriu-zis. Drumul face parte din ruta europeană de referință nord-sud E85 și se continuă în Bulgaria cu șoseaua națională 2. La Giurgiu, din DN5 se ramifică șoseaua națională DN5C, care duce spre sud-vest la Zimnicea și șoseaua națională DN5B, care duce spre Ghimpați, de unde se continuă spre Găești cu DN61.

Rețeaua rutieră este completată cu trei șosele județene:

- DJ507 pornește din DN5 în apropierea frontierei și duce spre nord-est la Oinacu și Gostinu;
- DJ503 duce spre nord-vest la Stănești, Toporu, Răsuceni și mai departe în județul Teleorman de Drăgănești-Vlașca (unde se intersectează cu DN6), Botoroaga, Moșteni, Videle, Blejești, Purani, Siliștea, Poeni, apoi mai departe în județul Dâmbovița de Șelaru, și în județul Argeș de Slobozia, Mozăceni, Negrași, Rociu, Oarja (unde are un nod pe autostrada A1 și Cătеasca;
- DJ504 duce spre vest la Putineiu, Gogoșari și mai departe în județul Teleorman de Mârzănești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbeasca, Olteni, Trivalea-Moșteni, Tătărăștii de Jos, Tătărăștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A).

Reteaua feroviara in Giurgiu:

- Giurgiu-Nord (construită pentru trenurile ce vin direct de la București și circulă spre Bulgaria)
- Giurgiu

Calea ferată București-Giurgiu (1869, prima cale ferată din Principatele Unite ale Moldovei și Țării Românești) nu mai este însă folosită de la distrugerea în 2005 a podului peste râul Argeș de la Grădiștea, pod ce în 2018 nu fusese încă refăcut. Legătura cu Bucureștiul se realizează prin calea ferată Giurgiu-Videle.

Populatie Giurgiu: conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Giurgiu se ridică la 54.551 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când se înregistraseră 61.353 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,87%), cu o minoritate de romi (4,5%). Pentru 11,42% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (86,59%). Pentru 11,53% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Economie Giurgiu: in economia judeţului Giurgiu se disting ca activităţi cu pondere semnificativă, agricultura, industria şi comerţul. În cadrul industriei judeţului reprezentative sunt: industria alimentară, a băuturilor şi tutunului, producţia de energie electrică şi termică, captarea, tratarea şi distribuţia apei, extracţia petrolului şi gazelor naturale, industria textilă şi a confecţiilor din textile. În anul 1996 a luat fiinţă Regia autonomă "Zona Liberă " Giurgiu amplasată în partea de sud-est a municipiului Giurgiu, pe o suprafaţă de 163.54 ha, care s-a transformat începând cu 01.06.2004 în societate comercială pe acţiuni.

In orasul Giurgiu exista o suprafata de 5.233,31 ha, din care 2.358,28 ha sunt teren intravilan, si 2876,03 ha, teren extravilan. Suprafaţa agricolă este de 1.863 hectare, însumând 1.691 hectare suprafaţă arabilă, 6 hectare de livezi şi pepiniere pomicole, 108 hectare de vii şi pepiniere viticole şi 58 hectare de păşuni.
De asemenea exista 50 de hectare de spaţii verzi (10 hectare sunt parcurile şi grădinile publice).
Suprafaţa locuită a orasului Giurgiu este de 923.705 mp:

- 896.641 mp sunt proprietate privată
- 27.064 mp proprietate de stat.

În municipiul Giurgiu există un număr de 350 de străzi însumând 131 de kilometri, din care 111,5 km reprezintă străzi betonate şi asfaltate, iar 20 km, străzi pietruite cu piatră brută şi de râu.

Alimentarea cu apa potabila si canalizare a municipiului Giurgiu:

- proiectul cu finanţare europeană nerambursabilă „Reabilitarea şi extinderea sistemelor de alimentare cu apă şi canalizare în judeţul Giurgiu", în valoare de aproximativ 54 de milioane de euro, beneficiază de reabilitarea tuturor reţelelor de apă şi canalizare, înfiinţarea de astfel de reţele în toate zonele unde ele încă nu există şi construirea a cinci staţii de pompare şi reabilitarea şi modernizarea staţiei de epurare.
- staţia de epurare a oraşului a fost complet modernizată, din vechea staţie păstrându-se doar decantoarele primare, care şi acestea au fost reabilitate (pe o suprafaţă de 2,8 ha şi funcţionează pe baza tehnologiei cu nămol activat, incluzând trepte de tratare mecano-biologică, tratarea nămolului prin stabilizarea anaerobă şi recuperarea energiei din gazul de fermentare prin intermediul blocului cogenerator. Biogazul rezultat va fi folosit pentru consumul intern al staţiei, reducându-se astfel costurile de funcţionare); Staţia de la Giurgiu este prima staţie de epurare din România de capacitate mare (82.400 locuitori echivalenţi) realizată prin finanţare pe Programul Operaţional Sectorial de Mediu-Axa 1.

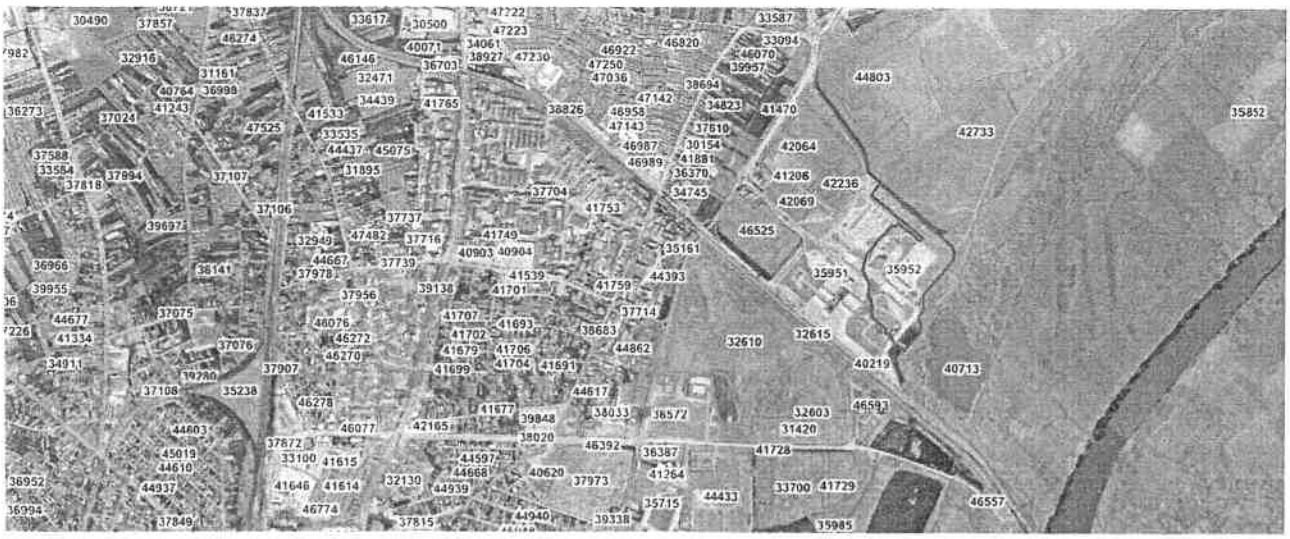
Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Giurgiu:

- lucrările de introducere a reţelei de alimentare cu gaze naturale au început în anul 2008, când Societatea Naţională Transgaz S.A. a finalizat în acest scop interconectarea unei conducte la Sistemul Naţional de Transport. Serviciul de alimentare a oraşului cu gaz metan este asigurat de compania Wirom Gas S.A. În prezent, lungimea reţelei de distribuţie presiune medie în municipiu este de 46.7 km, iar numărul de branşamente la reţea pe raza oraşului este de 2192.

Amplasamentul este localizat in zona de sud-est a Municipiului Giurgiu, in incinta Punctului de trecere a frontierei Giurgiu cu un ambient placut si civilizat, avand in apropiere punctele de control vamale.

Proprietatea subiect este reprezentata de teren intravilan – lot 1 si trei constructii tip Grup Sanitar/Magazie amplasate la intrarea in tara, necesar deservirii persoanelor care tranziteaza punctul vamal.

Localizarea proprietatii din Punctul Vamal: nr cadastral 46735 (35952) - https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html



Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPI; proprietatea cu nr cadastral 35952 este înscrisă în acest sistem de date.

Amplasamentul supus evaluarii este localizat in partea de sud-est a Municipiului Giurgiu, in zona mixta cu regim de inaltime P- P1 si spatii comerciale.

Accesul la proprietate se realizează din DN5, strada asfaltata, cu 2 (doua) benzi pe sens, drum public si apoi pe alee de acces betonata din incinta Punctului Vamal.

- **Cladire tip Grup sanitar – nr cad. 46735-C10 (35952-C10)**

Adresa: DN5, KM 66 punct de trecere a frontierei Giurgiu, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Carte Funciara: 46735 (35952)

Suprafata: 47 mp

Regim de inaltime: P

Anul PIF: 1995

Constructia beneficieaza de urmatoarele utilitati in zona: apă curenta nepotabila, electricitate, canalizare.

Structura de rezistenţă este din beton armat, inchiderile si compartimentarile sunt din zidarie b.c.a., acoperișul este din beton armat tip terasa necirculabila cu izolatie termica si hidrofuga.Tâmplărie exterioară din lemn cu geam simplu si usi lemn, finisaje inferioare care necesita refacere integrala pentru utilizarea conform destinaliei. Conectarea la instalatiile sanitare si electrice trebuie refacute integral.

- **Cladire tip Grup sanitar – nr cad. 46735-C11 (35952-C11)**

Adresa: DN5, KM 66 punct de trecere a frontierei Giurgiu, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Carte Funciara: 46735 (35952)

Suprafata: 52 mp

Regim de inaltime: P

Anul PIF: 1995

Constructia beneficieaza de urmatoarele utilitati: apă curenta nepotabila, electricitate, canalizare.

Structura de rezistenţă este din beton armat, inchiderile si compartimentarile sunt din zidarie b.c.a., acoperișul este din beton armat tip terasa necirculabila cu izolatie termica si hidrofuga. Tâmplărie exterioară din lemn cu geam simplu si usi lemn, finisaje inferioare care necesita refacere integrala pentru utilizarea conform destinaliei. Conectarea la instalatiile sanitare si electrice trebuie refacute integral.

- **Cladire tip Magazie – nr cad. 46735-C69 (35952-C69)**

Adresa: DN5, KM 66 punct de trecere a frontierei Giurgiu, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Carte Funciara: 46735 (35952)Suprafata: 50 mp

Regim de inaltime: P

Anul PIF: 1995

Constructia beneficieaza de urmatoarele utilitati: apă curenta nepotabila, electricitate, canalizare.

Structura de rezistenţă este din beton armat, inchiderile si compartimentarile sunt din zidarie b.c.a., acoperișul este din beton armat tip terasa necirculabila cu izolatie termica si hidrofuga. Tâmplărie exterioară din lemn cu geam simplu si usi lemn, finisaje inferioare care necesita refacere integrala pentru utilizarea conform destinaliei. Conectarea la instalatiile sanitare si electrice trebuie refacute integral.

La inspectie evaluatorul a costatat ca in extras CF este mentionat gresit tipul cladirii – magazie, in fapt aceasta este o cladire tip **Grup Sanitar**.

- **Teren intravilan - nr cad. 46735 (35952)**

Adresa: DN5, KM 66 punct de trecere a frontierei Giurgiu, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Carte Funciara: 46735 (35952)

Suprafata: 55.131 mp

Forma neregulata, destinatie curti-constructii

Terenul beneficieaza de urmatoarele utilitati: apa din put propriu fara statie de clorinare (apa nepotabila), decantorul pentru canalizare este defect, acces la instalatie electrica, fara acces la instalatia de gaze naturale.

Caracteristici urbanistice: terenul pe care sunt amplasate constructiile este intravilan și construibil, nu se afla in zona inundabila;

Zona este caracterizată ca zona mixta cu cladiri aferente Punct Vamal spatii comerciale;

Amplasamentul este neîmprejmuit;

Distanţa faţă de proprietăţi complementare (magazine, instituţii de învăţământ etc.) este relativ mare;

Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condiţiile de fundare ale terenului, forma regulata.

Proprietatea nu este utilizata la data evaluarii/inspectiei, constructiile se afla in stare de parasire, instalatiile sunt in stare avansata de degradare, fara pregatire de conservare de la data neutilizarii, apa inghetata din instalatie a fisurat tevile de transport. Pentru utilizarea constructiilor trebuie refacute instalatiile si finisajele, obiectele sanitare si tamplaria.

Conform informatiilor primite la la beneficiar:

Constructiile sunt in stare de degradare, prezentand infiltratii prin tavan, geamuri sparte, usi rupte, finisaje interioare degradate, degradari datorate lipsei lucrarilor de intretinere si ingrijire necesare.

Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

Piata imobiliara se defineste ca fiind interactiunea intre persoanele care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Pietele imobilare nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

In analiza pietelor specifice proprietatilor de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a fiecarei localitati in cauza, populatia sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifica si oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

În concluzie, pentru proprietatea evaluată, s-a identificat piața imobiliară specifică ca fiind:

- cea a proprietăților cu utilizare mixta;
- pentru dezvoltare - construire;
- beneficiiaza de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

Piața specifică este piața terenurilor intravilane ocupate de constructii situate în zone periferice ale Municipiului Giurgiu, destinate dezvoltării viitoare mixta.

- terenuri situate în zone cu caracter mixt
- cu front la drumuri publice și utilități la front
- terenuri cu certitudini de dezvoltare imediată

Cererea: reflectă nevoile, cerinţele materiale, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potenţialilor utilizatori ai proprietăţii respective – ex. cumpărătorii, chiriaşii sau clienţii pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

Pentru piața rezidențială, factorii importanți în analiza cererii sunt în general:

- populaţia din aria pieţei – mărimea şi numărul, rata de creştere şi descreştere, compoziţia şi distribuţia conform vârstei;
- venitul (pe gospodărie şi individ);
- tipul de angajare şi rata şomajului; procentajul de proprietari şi chiriaşi;
- aprecieri financiare, precum nivelul economiilor şi condiţiile de împrumut (de ex. rata dobânzii în cazul ipotecilor, punctele controversate, ratele de credit-valoare);
- planul urbanistic şi direcţiile de creştere şi dezvoltare ale oraşului;
- factori ce afectează atractivitatea fizică a cartierului sau zonei (de ex. climatul, topografia, canalizarea, solul, precum şi barierele naturale sau artificiale);
- sistemul local de impozitare şi administraţia, valorile de impozitare, taxele şi impozitele speciale;

- disponibilitatea facilităţilor şi serviciilor comunitare (instituţii culturale, facilităţi educaţionale, facilităţi sanitare şi medicale, poliţie, etc.).

Cererea pentru acest tip de proprietăţi este manifestată în principal din partea unor investitori care doresc o proprietate la standarde moderne și amplasată într-o zonă cotată bine la nivelul municipiului.

In cazul proprietăţii analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți asemănătoare. Această cerere se menține și în prezent la un nivel relativ scăzut datorită dificultăților economice din prezent și a puterii financiare mari necesare pentru achiziție și construire.

Oferta se referă la producţia şi la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analizarea ofertei, evaluatorul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăţilor care intră în competiţie cu proprietatea în cauză. Proprietăţile competitive cuprind pe cele deja existente, unităţile aflate în construcţie care vor intra pe piaţă, precum şi cele aflate în stadiu de proiect. Trebuie acordată atenţie atunci când se face analiza şi interpretarea datelor privind proiectele propuse sau anunţate, deoarece unele dintre acestea este posibil să nu mai fie construite în cele din urmă.

Factorii cheie luaţi în considerare, în vederea analizării ofertei privind proprietăţile aflate în competiţie, sunt în general:

- cantitatea şi calitatea proprietăţilor competitive de pe piaţă (stocul disponibil);
- volumul noilor construcţii (competitive şi complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare; preţul şi disponibilitatea terenului liber (neocupat);
- costurile de construcţie şi dezvoltare;
- proprietăţile oferite aflate pe piaţă (existente şi nou construite);
- ocuparea de către proprietari faţă de ocuparea de către chiriaşi;
- cauzele şi numărul locurilor neocupate;
- conversia spre utilizări alternative;
- condiţiile şi circumstanţele economice speciale;
- disponibilitatea de împrumuturi şi finanţări pentru construcţie;
- impactul reglementărilor locale privind zonarea şi a altor reglementări privind volumul şi costurile construcţiilor.

În cazul proprietății evaluate, oferta de proprietăți comparabile și asimilabile este mica.

Echilibrul pietei: Din cauza diferitelor imperfecţiuni, pieţele funcţionează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă şi cerere şi cu un nivel constant de activitate. Imperfecţiunile obişnuite ale pieţei se referă la fluctuaţii ale ofertei, la creşteri sau diminuări bruşte ale cererii sau la asimetria informaţiilor deţinute de participanţii de pe piaţă.

Deoarece participanţii de pe piaţă reacţionează la aceste imperfecţiuni este posibil, la un moment dat, ca o piaţă să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preţ de piaţă trebuie să reflecte condiţiile de pe piaţa relevantă, existente la data evaluării, şi nu un preţ corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului. Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de proprietăţi imobiliare este relativ fixă şi preţurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobişnuit de mare, preţurile şi chiriile vor începe să crească înainte să înceapă construcţia unor noi construcţii. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne în mod considerabil în urma schimbării tendinţei cererii. Astfel, pe o perioada scurtă de timp, piaţa se caracterizează prin dezechilibru. Teoretic, oferta şi cererea de proprietăţi imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuşi, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar şi atunci când pare evidentă existenţa unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcţie la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru şi mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unităţi imobiliare, mărind şi mai mult surplusul. În prezent, în cazul de față, pe piața imobiliară specifică oferta de proprietăți imobiliare este mai mare decât cererea.

Cererea și oferta pentru astfel de terenuri este una în relativ echilibru cu un ușor avantaj în favoarea vânzătorului, astfel de proprietăți sunt relativ rare, nu există multe amplasamente disponibile pentru dezvoltare în zone similare.

Oferta de vânzare pentru astfel de terenuri intravilane cu utilizare mixta cu posibilitate imediată de construire variază în intervalul 10-30 €/mp.

3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare. Cea mai buna utilizare a terenurilor considerate libere

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

CMBU este determinată de forţele competitive care acţionează pe piaţa unde este localizată proprietatea implicată.

Proprietatea imobiliară se află localizata in judeţul Giurgiu, in intravilanul Municipiului Giurgiu.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ şi este estimată ca fiind fezabilă financiar în condiţiile pieţei imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Testul fezabilitatii financiare este aplicat pentru a stabili daca conditiile pietei sunt adecvate pentru justificarea utilizarii proprietatii in modul permisibil legal si fizic posibil determinat mai sus. Oricare dintre utilizarile legale si fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului dupa ce au fost luate in

considerare riscul si toate costurile pentru a crea si mentine acea utilizare.

Productivitatea maxima a avut la baza studiul privind piaţa imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente în zonă şi care urmăresc tendinţele de dezvoltare rurala.

Proprietatea a fost tratată în ipoteza dezvoltării terenului liber pe segment de interes privat.

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilităţile tehnico edilitare şi amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este "teren construibil" şi evaluarea s-a facut în această ipoteza.

Cea mai buna utilizare a proprietatii, cea construita, actuala

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

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ şi este estimată ca fiind fezabilă financiar în condiţiile pieţei imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- vanzare teren liber – neadecvata
- utilizare rezidentiala – neadecvata
- utilizare comerciala/logistica - adecvata
- utilizare industriala - neadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- vanzare teren liber - NU
- utilizare rezidentiala - NU
- utilizare comerciala/logistica – DA
- utilizare cladiri si constructii interes public - DA

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilităţile tehnico edilitare şi amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este utilizarea ca si "**mixta**" - COMERCIAL, LOGISTIC, ADMINISTRATIV.

Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

4.1. Tipul valorii estimate

Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta valoarea de piata.

Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022 iar valoarea de piata este definita astfel:

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

Evaluarea bunului imobiliar se efectueaza in scopul determinarii valorii de piata a acestuia la data evaluarii, tinandu-se seama de inflatie, utilitatea bunului respectiv, starea acestuia si de pretul pietei.

Alte baze:

- scopul evaluarii;
- data evaluarii;
- caracteristicile si datele de identificare a proprietatii de evaluat;
- premise, ipoteze si ipoteze speciale;
- baza de date proprii a evaluatorului;
- surse specializate in informatii imobiliare;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluarii;
- metode de evaluare adecvate (precizate in cadrul cap. 5).

4.2. Ipoteze

⇒ Valoarea opinată in raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi in mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

⇒ Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează **exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate** de către client/beneficiar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul integral de proprietate este considerat valabil şi netransferabil (in circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu;

⇒ Evaluarea s-a realizat pe baza suprafeţelor preluate din documentele de proprietate.

⇒ Se presupune o deţinere responsabilă şi un management competent al proprietăţii.

⇒ Evaluatorul nu are nicio informaţie privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de reţele magistrale de utilităţi sau zone de restricţionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în

urma inspecţiei pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricţie; evaluatorul nu a facut nicio investigaţie suplimentară pentru a descoperi aceste restricţii şi nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricţie sau nu.

⇒ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.

⇒ Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcţiilor speciale, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;

⇒ Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecţie neinvazivă a proprietăţii şi nu s-a intenţionat a se scoate în evidenţă defecte sau deteriorări ale construcţiilor sau instalaţiilor altele decât cele care sunt prin execuţie aparente. Prezenţa unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidenţă ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienţilor preocupaţi de un asemenea potenţial negativ să angajeze experţi tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

⇒ Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;

⇒ Se presupune că toate licenţele, autorizaţiile şi acordurile de funcţionare precum şi orice alte cerinţe legale necesare funcţionării au fost sau pot fi obţinute şi reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;

⇒ Se presupune utilizarea terenului şi a îmbunătăţirilor terenului în interiorul limitelor şi graniţelor proprietăţii aşa cum sunt descrise în acest raport.

⇒ Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;

⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

⇒ Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.

⇒ Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerinţelor de acces pentru persoane cu dizabilităţi. Nu au fost efectuate investigaţii în aces sens şi evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

⇒ Pentru acele proprietati pentru care exista un drept de ipoteca a diversilor finantatori, estimarile au fost realizate in ipoteza in care acestia vor acorda acceptul lor transferului de proprietate, iar viitorul proprietar isi va da acceptul pentru mentinerea ipotecilor asupra respectivelor proprietati.

4.3 Ipoteze speciale

⇒ Obiectul raportului de evaluare il reprezinta terenul si constructiile identificate ca C10, C11 si C69 in CF 35952, terenul proprietatea publica a Municipiului Giurgiu nu este afectat de superficie, ca atare Abordarea prin piata poate fi utilizata.

⇒ Constructiile sunt in stare avansata de uzura a finisajelor interioare si exterioare, evaluatorul nu a identificat proprietati similare ofertate la inchiriere in starea prezentata, ca atare Abordarea prin venit nu este utilizata.

⇒ Raportul de evaluare este realizat in ipoteza speciala solicitata de beneficiar astfel incat redeventa din concesiune sa fie calculata pentru amortizarea terenului in termen de 25 de ani.

⇒ Valoarea solicitata reprezinta cea mai mica valoare de piata obtenabila in scopul concesionarii terenului pentru o perioada de 25 ani. La data intocmirii raportului de evaluare terenul aflat in proprietatea publica a Municipiului Giurgiu nu este utilizat conform destinatiei fiind necesare lucrari de reabilitare si servicii de intretinere (curatenie si igienizare spatii utilizate pentru stationarea autocamioanelor aflate in tranzitul Vamii Giurgiu).

https://www.infoinstitutii.ro/codul-adm/partea-5/titlu-1/capitol-3/sectiune-3/articol-308.html

Art. 308. – Durata concesiunii

[illegible]

Art. 309. – Redevenţa

[illegible]

Capitolul 5: EVALUAREA PROPRIETATII

5.1. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

5.1.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietăţii imobiliare, s-au utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări ale valorii:

a) abordarea prin piaţă;

b) abordarea prin venit;

c) abordarea prin cost.

Toate abordarile, utilizate pentru formarea si fundamentarea unei opinii asupra valorii de piata, se bazeaza pe informatii de piata. Desi in formularea unei concluzii asupra valorii de piata in scopul garantarii imprumutului, pot fi utilizate cele trei abordari indicate in SEV 100-Cadrul general, daca proprietatea imobiliara este atat de specializata, incat nu exista date suficiente pentru a se utiliza fie abrodarea prin piata, fie abordarea prin venit, nu este adecvat ca proprietatea imobiliara sa fie privita ca fiind o garantie admisibila. Ca urmare, abordarea prin cost este rareori utilizata in evaluarile pentru acest scop, fiind numai un mijloc de verificare a veridicitatii valorii determinate prin utilizarea altei abordari.[1]

Alegerea lor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referinţă ai evaluării, de calitatea şi cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiză la data evaluarii.
In cazul de fata au fost utilizate abordarile prin cost pentru constrctii si piata pentru teren, iar prezentarea acestora si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

5.1.2. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

In cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piata a terenului a fost aplicata una dintre ***tehnicile cantitative***, respectiv ***analiza pe perechi de date***. Informatiile privind vanzarile comparabile au fost corectate pentru a reflecta diferentele intre proprietatea subiect si proprietatile comparabile. Elementele de comparatie includ: dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de pita, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Evaluatorul a identificat proprietati similare ofertate la vanzare, ca atare aceasta abordare este utilizata pentru determinarea valorii terenului.

5.1.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii evaluate de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar). Aceasta abordare include doua metode de baza:

- ***Capitalizarea venitului***
- ***Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)***

[1] SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului, G4

Capitalizarea venitului se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare pentru proprietati comparabile. Metoda consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare. In aplicarea metodei se utilizeaza trei tipuri de venit:

- **(VBP)** venitul brut potential – materializeaza venitul total estimate a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima;
- **(VBE)** venitul brut efectiv – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- **(VNE)** venitul net efectiv – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie, etc.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii se transforma in valoarea proprietatii. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete, furnizate de piata imobiliara, privin tranzactiile incheiate (inchirieri, vanzari, cumparari). Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata, la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

Analiza DCF se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Chiria de piata[2] este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micsorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

Nu au fost identificate proprietati similare ofertate la inchiriere sau tranzactii efective, ca atare aceasta abordare nu a fost utilizata.

5.1.4. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un comparator nu va plati mai mult pentru un active decat costul necesar obtinerii unui active cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un comparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui active echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierii. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate.[3]

Aceasta abordare este aplicata, in general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire net (dupa deducerea deprecierii). Ea se utilizeaza cand fie nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Procedura de evaluare presupune:

1. Estimarea valorii terenului in ipoteza liber de constructii (cand este cazul);
2. Estimarea costurilor de inlocuire a constructiilor edificate pe teren;

---

[2] SEV 230 – *Drepturi asupra proprietatii imobiliare*

[3] SEV 230 – *Drepturi asupra proprietatii*

3. Estimarea tuturor deprecierilor (fizice, functionale si economice) si scaderea acestora din costul de inlocuire.

Terenul a fost evaluat prin metoda comparatiei directe.

In cazul constructiilor se va calcula un cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corecteaza apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential cumparator, fata de echivalentul sau modern. Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.[4]

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

1. Metoda preluarii de pe piata imobiliara
2. Metoda varsta-durata de viata
3. Metoda segregarii

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- **Deteriorarea fizica** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componetelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Deprecierea este calculata pentru o uzura a unui spatiu tip grup sanitar cu varsta de 30 de ani, respectiv 55% (uzura este determinate pe baza starii precare a instalatiilor, finisajelor si a hidroizolatiei – reabilitarea acestora va duce la o intinerire scriptica a constructiei).
- **Depreciere functionala** - reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Nu este identificata depreciere functionala.
- **Deprecierea externa** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Deprecierea externa a fost calculata pe baza informatiilor de piata, 0%. Parcarea trebuie sa fie dotata cu grupuri sanitare pentru utilizarea conform destinatiei.

---

imobiliare

[4] Drepturi asupra proprietatii imobiliare, *pct.22, 23 si 24*

5.2. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Denumire	Duprafata	UM	Valoare de piata (lei)
46735-C10 (35952-C10) grup sanitar	47	mp	54.990
46735-C11 (35952-C11) grup sanitar	52	mp	60.840
46735-C69 (35952-C69) grup sanitar	50	mp	58.500
Teren intravilan aferent Lot 1 din CF 35952	55151	mp	3.131.000

REDEVENTA DIN CONCESIUNE	LEI /AN	LEI / LUNA
46735-C10 (35952-C10)	2.200	183
46735-C11 (35952-C11)	2.434	203
46735-C69 (35952-C69)	2.340	195
Teren 46735 (35952)	125.240	10437
TOTAL VALOARE REDEVENTA IMOBIL FORMAT DIN TEREN SI CONSTRUCTII		11018

5.3. RISCURI

Avand in vedere riscurile specifice ale pietei imobiliare, pentru subiectul evaluat exista un risc ridicat tinand seama de tendinta si evolutia pietei actuale.

Avand in vedere configuratia si tipul proprietatii (referitoare la: tipul proprietatii imobiliare, amplasarea in cadrul incintei si al zonei, utilizarile posibile, delimitarea fizica, dotarea cu utilitati si starea tehnica a

constructiilor), consideram ca evaluarea este adecvata scopului propus atat timp cat nu se produc modificari semnificative privind situatia juridica, starea fizica sau aparitia altor factori care pot influenta valoarea.

Suplimentar se considera ca este urmat un maketing adecvat şi o expunere pe piată corespunzatoare, tinand cont de volumul mediu de unitati cu potential comercial şi de putere de absorbtie a pietei in contextul economic actual de scădere a interesului investitional şi de limitare a creditarii către un segment din potentialii cumparatori.

Astfel proprietatea subiect este:

- fara „restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora".

Fata de riscurile specifice pietei imobiliare, pentru activul evaluat exista următoarele riscuri:

- puterea de cumparare mare necesara pentru potentialii cumpărători;

Efectele acestor riscuri resimtite pe piată sunt:

- reducerea numărului de potentiali cumparatori la cei cu putere financiara relativ mare;

- necesitatea expunerii un timp mai indelungat pe piata si efectuarea unei prezentari speciale care sa se adreseze exclusiv potentialilor cumparatori, astfel incat sa existe un "marketing adecvat", in intelesul definitiei "valorii de piata".

Capitolul 6: CONCLUZII

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este metoda in concordanta cu scopul si utilizarii evaluarii. Adecvarea metodei, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metoda care este cea mai aplicabila, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Numarul de proprietati comparabile, numarul de corectii si corectiile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, corectia totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de increderе in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii precum si scopul evalurii, evaluatorul opteaza pentru valoarea obtinuta prin metoda costului, ca fiind cea mai relevanta pentru prezenta lucrare.

Această abordare a fost selectată de evaluator ca fiind pentru cazul de față abordarea căreia i se poate acorda cel mai mare grad de încredere și reflectă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății subiect.

În cazul de față, în urma analizei caracteristicilor proprietății evaluate și a pieței, precum și a informațiilor identificate la nivelul acestora, s-a putut aplica abordarea prin cost.

6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii

46735-C10 (35952-C10) grup sanitar	47	mp	54.990
46735-C11 (35952-C11) grup sanitar	52	mp	60.840
46735-C69 (35952-C69) grup sanitar	50	mp	58.500
Teren intravilan aferent Lot 1 din CF 35952	55151	mp	3.131.000

REDEVENTA DIN CONCESIUNE	LEI /AN	LEI / LUNA
46735-C10 (35952-C10)	2.200	183
46735-C11 (35952-C11)	2.434	203
46735-C69 (35952-C69)	2.340	195
Teren 46735 (35952)	125.240	10437
TOTAL VALOARE REDEVENTA IMOBIL FORMAT DIN TEREN SI CONSTRUCTII		11018

- ✓ valoarea a fost exprimata ţinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate în prezentul raport,
- ✓ valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale,
- ✓ valoarea este o predicţie,
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori.

6.2. CERTIFICARE

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că:

- ✓ afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte;
- ✓ analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- ✓ nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate;

- ✓ suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul/beneficiarul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior;
- ✓ analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România), Stantardele de evaluare ANEVAR şi standardele Comitetului Internaţional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- ✓ proprietatea a fost inspectată;
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator autorizat

Membru titular ANEVAR: Vieru Laurentiu-Emil

ANEXE – CALCULE

Calcul abordarea prin piata teren

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret oferta €		4.163	**840.000**	50.000	119.000
Suprafata- m²	55.151,00	324,00	**60.000,00**	3.325,00	11.250,00
Pret oferta €/m²		13	14	15	11
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		-1,3	-1,4	-0,8	-1,1
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 5% - 10% .Proprietatile comparabile ofertate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 18 luni, fara tranzactii efective.			

Pret ajustat		12	13	14	10
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,6	12,6	14,3	9,5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		12	13	14	10
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		12	13	14	10
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de piata	mai.25	mai.25	mai.25	iun.16	mai.25
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari			

Pret ajustat		12	13	14	10
Localizare	DN 5 adiacent Vama	Sos Alexandriei	Comb Chimic - platforma	Plantelor adiacent DN5	Gloriei - Gara de Nord
Ajustare		8%	0%	5%	10%
Valoarea ajustare		0,97	0,00	0,49	0,97
Explicatie ajustare		Analiza pe perechi de date comp 1 si 2 indica ajustare pt localizare 1 eur/mp pentru distanta fata de principalele cai de acces in oras. Aceeasi ajustare a fost pastrata pentru comp 4. Comp 3 este amplasata la cca 160 m de o cale de acces prinicipala ajustarea a fost considerata 50% din ajustarea comparabilei 1.			
Acces/ Vizibilitate	bun/bun	inf/inf	bun/bun	inf/inf	inf/inf
Ajustare		10%	0%	10%	10%
Valoarea ajustare		1	0	1	1
Explicatie ajustare		Analiza de piata realizata intre comparabilele 2 si 4 la nivel de valoare ofertata ofera indicatii cu privire la ajustarea specifica pentru vizibilitate, comp 1, 3 si 4 au fost ajustate pozitiv pentru acces din strada secundara.			
Utilizare	logistic	rezidential/comercial/ servicii	logistic/industrial	rezidential/comercial	rezidential/comercial/ servicii
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari.			
Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT=1,5mpADC/mp , POT=60%	Similar	Similar	Similar	POT 30%
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari, terenul subiect are spatii neutilizate peste 50% din suprafata.			
Deschidere	20	21	197	10	32
procentul laturilor	0,01	1,36	0,65	0,03	0,09
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari, deschiderea este suficienta pentru utilizarea in conformitate cu destinatia.			
Utilitati	apa din put forat, fara statie de clorinare (doar apa nepotabila, canalizare nefct (decantor defect), acces energie electrica, fara gaze	In zona	toate	In zona	in zona

Ajustare		0%	-8%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	-1	0	0
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari conform analiza de piata, aceasta indica o valoare suplimentara min 1 eur/mp pentru imobilele care au utilitati functionale pe teren			
Suprafata	55.151	324	60.000	3.325	11.250
Ajustare		-20%	0%	-20%	-20%
Valoarea ajustare		-2	0	-3	-2
Explicatie ajustare		Analiza de piata indica ajustare de 30% pentru suprafata. A fost identificata o comparabila cu S = 17.500 mp amplasata in zona comp 4 ofertata la vanzare pt 7 eur/mp. raportul intre valori determina ajustarea.			
Alte ajustari	forma neregulata/ partial platforme	regulata	regulata/partial platforme	regulata	regulata
Ajustare		-2,50%	-2,50%	-2,50%	-2,50%
Valoarea ajustare		-0,3	-0,3	-0,4	-0,2
Explicatie ajustare		Au fost realizate ajustari pentru forma terenului, analiza de piata indica o pierdere valorica de cca 3 eur/mp pentru o suprafata de cca 5000 mp, respectiv cca 15000 eur. Aceasta valoare a fost raportata la valoarea ajustata a comparabilei cu cel mai mare grad de similaritate			
		da	da	da	da
Ajustare neta		0	-1	-1	0
ajustare bruta		-4%	-10%	-9%	-2%
		4,73	1,32	5,13	4,07
		40,90%	10,44%	35,90%	42,70%
Pret ajustat		11,1	11,3	13,0	9,3

	Euro	Lei
Valoare adoptata	**11,3**	**57**
Valoare teren	**622.379**	**3.131.500**
rotunjit la	**622.379**	**3.131.000**

Curs Euro	5,0315	0			
		11	11	13	9
		28,37%			

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (9,3 E/mp la 13 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 2 a indicat ca valoarea acesteia este 11,3 euro/mp. In concluzie, valoarea minima pentru vanzarea/calcul redeventa concesiune pentru proprietatea subiect este estimata la 3.131.000 lei.

redeventa din concesiune **lei/luna raportat la 25 de ani** **10437**

Calcul cost de inlocuire net - grupuri sanitare

Toaleta publica	Poz.cadastru:	CF46735 (35952) -C10, C11, C69
Fisa 9/Cat.5		
Anul P.I.F.	1995	
Mediu de folosinta :	In mediu normal	
Starea tehnica de conditie calitativa:	satsifacatoare, mediu normal	
Vechimea	30 ani	
Durata de serviciu:	60 ani	
Uzura fizică cf. P135/1999, ANEXA 35 BAI PUBLICE	55,00%	

Valoarea de înlocuire

Denumire categorie lucrari	PU lei/mp 1965	Ad Mp	Total 1965 - ROL -
Constructii	600	1	600,00
Instalatii electrice	30	0	0,00
Instalatu sanitare	220	0	0,00
Instalatii termice	0		0,00
Total 1965	**850**		**600,00**
Corectii constructive			
Inaltime	0	1	0,00
lipsa tavan	0	1	0,00
Total corecții			**0,00**
Total general			**600,00**
Coeficient de actualizare ian. 2025			51.503,92
Total			**30.902.351**
Coeficient de actualizare			1,000
Total valoare de inlocuire 31.12.2024 ROL			**30.902.351**
Total valoare de inlocuire 31.12.2024 RON			**3.090**
Total valoare de inlocuire fără TVA la 31.12.2024 RON			**2.597**
Total valoare de inlocuire EURO			**614**
Total valoare de inlocuire fără TVA EURO			**516 €**

valoare de inlocuire (CIB lei/mp)		**2.596,84**
uzura (lei)		**1.428,26**
cost de inlocuire net (lei/mp)		**1.170,00**
46735-C10 (35952-C10)	**47 mp**	**54.990,00**
46735-C11 (35952-C11)	**52 mp**	**60.840,00**
46735-C69 (35952-C69)	**50 mp**	**58.500,00**

Cladire cu zidarie portanta din caramida, stalpi si grinzi de legatura din BA, acoperis tip terasa ba hidro si termoizolat, constructie cu compartimentari, H 3,2 ml , pardoseala beton simplu, usa tabla pe schelet metalic cu instalatie electrica de iluminat nefunctionala. Constructia tip toaleta. Finisaje in stare avansata de degradare. Constructii conectate la utilitati, trebuie refacute integral instalatiile aferente.

REDEVENTA DIN CONCESIUNE	LEI /AN	LEI / LUNA
46735-C10 (35952-C10)	2.200	183
46735-C11 (35952-C11)	2.434	203
46735-C69 (35952-C69)	2.340	195
Teren 46735 (35952)	125.240	10437
TOTAL VALOARE REDEVENTA IMOBIL FORMAT DIN TEREN SI CONSTRUCTII		11018

PROPRIETATI COMPARABILE

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-119433mp-259736325

Teren cu PUZ aprobat - Destinatie logistica, industriala si servicii

3.582.990 € + TVA

Sorana Kremer

0371780440

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Teren de vanzare cu PUZ aprobat - 119.433 mp | Giurgiu Nord - Destinatie logistica, industriala si servicii
Reglementare urbanistica (PUZ aprobat): Parc de activitati cu functiuni logistice si de productie

Zonificare functionala conform PUZ: terenul este impartit in doua unitati teritoriale (UTR) distincte:
I.1 - Subzona de productie si depozitare
Suprafata aferenta: 45.282 mp
POT max: [illegible]
CUT max (pe ansamblu): 1,0 mc/mp
Regim maxim de inaltime (R+4): 20 m

Citește mai mult

Specificații

ID anunț: [illegible]

Actualizat la: 07.03.2025

Suprafata totala	119433 mp	Tip teren	Construcții
Clasificare teren	Intravilan	Front stradal	400 m
Regim de inaltime	2	Distanta pe drum asfaltat	11 m

Facilități

Utilități:	Apă	Canalizare	Gaze	Curent
Amenajare drum:	Asfaltate	Mijloace de transport in comun	Iluminat stradal	
Alte caracteristici:	La sosea	Acces auto	Teren imprejmuit	

Vecinătăți:

[illegible]

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-fratesti-34830mp-123414444

Teren stradal DN5 Bucuresti -Giurgiu 34.800 mp

630.000 €

Dragos Adam

0732400500
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

De vanzare teren intravilan 34 800 mp, deschidere la DN5 aprox 200 m, in apropiere de intersectia cu Com Fratesti, la 8 km de Mun.Giurgiu

Pe tabla are sat cu curente

Pretul este ferm negociabil

ID anunț: XA8005001

Actualizat la 06.08.2024

[illegible]	34830 mp	[illegible]	Construcții
[illegible]	Intravilan	[illegible]	180 m
[illegible]	1		

Facilități

[illegible]	Rezidential	Industrial	Comercial
Utilități			Utilitati in zona
[illegible]			Asfaltate
[illegible]			La șosea
Negociabil			
[illegible]			3%

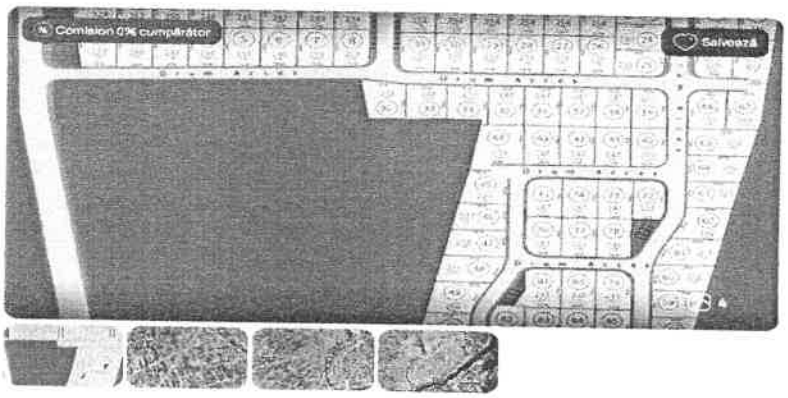
Vecinătăți:

[illegible]

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-est-350mp-253489006

Loturi teren intravilan Giurgiu utilitati, vile, POSIBILITATE 12 RATE!

4.499 €



Lucian

0770493292

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe

Activează notificările

EXCLUSIVITATE, SUPEROCAZIE DE INVESTITIE!
Loturi de teren intravilan curti constructii in orasul Giurgiu, case, vile, curent, gaze in apropiere
POSIBILITATE 12 RATE FARA DOBANDA, AVANS ZERO!

Lotul 1 428 mp (324 lot + 104 mp cota parte din drum acces) 6.099 euro 12 rate a 542 euro/luna REZERVAT
Lotul 2 373 mp (269 lot + 104 mp cota parte din drum acces) 6.399 euro 12 rate a 555 euro/luna
Lotul 3 351 mp (247 lot + 104 mp cota parte din drum acces) 6.299 euro 12 rate a 525 euro/luna
Lotul 4 349 mp (245 lot + 104 mp cota parte din drum acces) 6.199 euro 12 rate a 517 euro/luna
Lotul 5 347 mp (243 lot + 104 mp cota parte din drum acces) 6.099 euro 12 rate a 508 euro/luna

Citește mai mult

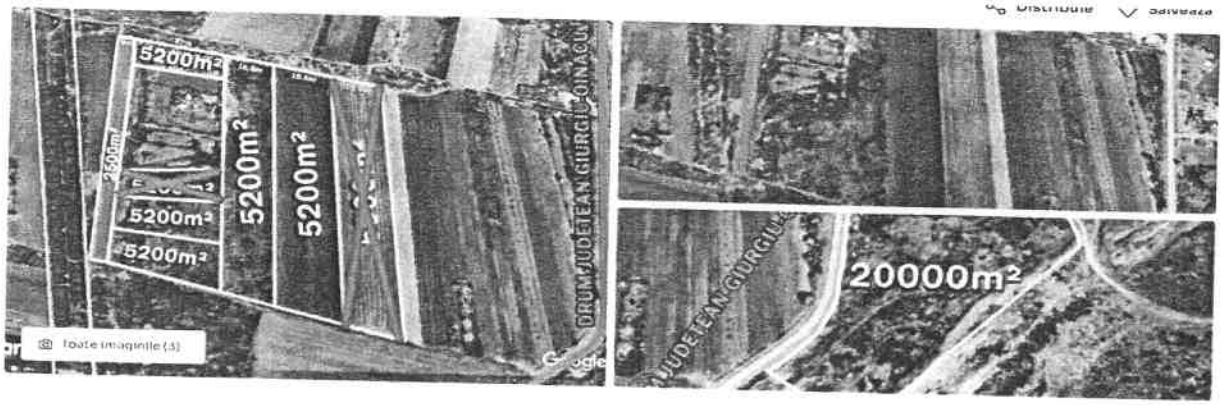
Specificații

ID anunț: X9L439225			Actualizat la: 14.05.2025
Suprafață teren	350 mp	Tip teren	Construcții
Clasificare teren	Intravilan	Front stradal	13 m
Nr. fronturi la stradă	1	POT	30%
CUT	1.5	Destinație teren conform PUG	P.U.G.
Destinație			Rezidential Comercial
Utilități	Apă Canalizare Curent Curent trifazic Utilitati in zona		
Acces pe drum			Asfaltate Betonate
Acces la teren			La șosea Acces auto

https://www.storia.ro/ro/oferta/vant-teren-intravilan-IDDxod

Vand teren in zona Vama Giurgiu Oinacu, mai multe parcele de cate 5200m²[6] respectiv una de 2500m² iar alta de 20000m². Terenul are put, carti funciare si titlu de proprietate. Se poate achizitiona si pe parcele.

https://www.storia.ro/ro/oferta/vant-teren-intravilan-IDDxod



Vant teren intravilan

15 € 0 €/m²

Giurgiu, Giurgiu

Dan

0727 879 321

Emilia Vieru

Vand teren in zona Vama Giurgiu Oinacu, mai multe parcele de cate 5200m²[6] respectiv una de 2500m² iar alta de 20000m². Terenul are put, carti funciare si titlu de proprietate. Se poate achizitiona si pe parcele.

https://www.storia.ro/ro/oferta/loturi-de-500-800-1000-mp-in-giurgiu-IDDGfe

loturi de 500, 800, 1000 mp in Giurgiu

25 € 0 €/m²

Giurgiu, Giurgiu

Magureanu

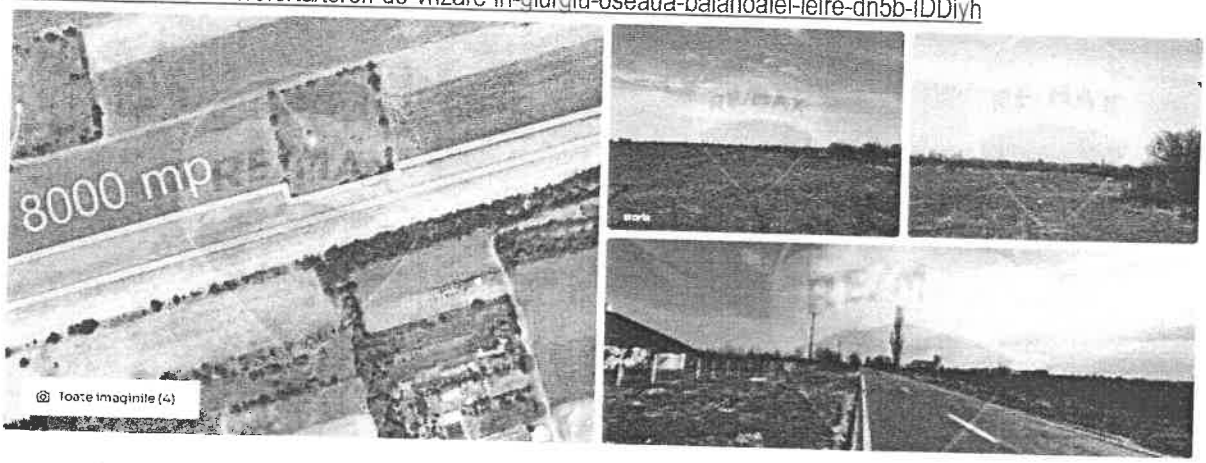
0761 320 731

Emilia Vieru

Suprafață utilă: 500 m²

de vanzare loturi de teren in Giurgiu,Drumul Plopilor, utilitati: apa, canalizare, electricitate, gaze, zona linistita, in plina dezvoltare, in ultimii doi ani s-au construit mai mult de 10 case

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-in-giurgiu-oseaua-balanoaiei-ieire-dn5b-IDDiyh



Teren de vânzare in Giurgiu - Șoseaua Balanoaiei- ieșire DN5B

120 000 €

15 €/m²

Intrarea Balanoaiei, Giurgiu, Giurgiu

Teodora Damian

0740 418 023

Emilia Vieru

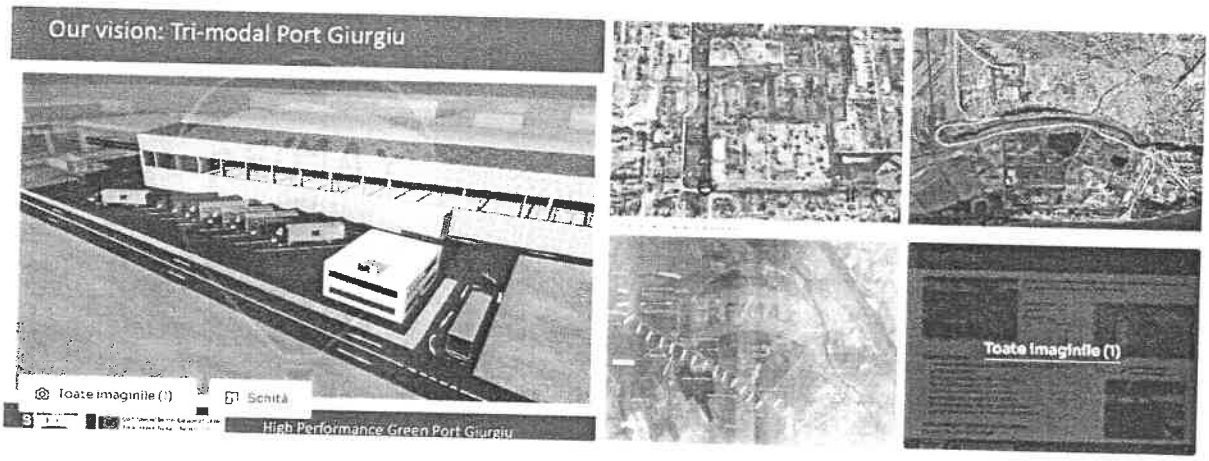
Suprafață utilă:	8000 m²
Tip teren:	agricol
Localizare:	urbana
Tip acces:	asfaltat

Teren intravilan situat in orașul Giurgiu situat intr o locație excelentă cu acces direct la drum național, mai exact, DN5B legătura la A1 București Pitesti si la viitoarea autostrada A6 București Alexandria, fiind ideal pentru dezvoltări rezidențiale sau industriale.

Terenul este situat in intravilan si beneficiaza de o deschidere de 30 de metri, iar la nivel de utilități, acestea sunt chiar la limita proprietății

Locatie excelentă cu acces direct la drum național, ideală pentru investitori si dezvoltatori!

https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-giurgiu-combinatulchimic-portul-giurgiu-vechi-IDCKH9



Vanzare Teren intravilan Giurgiu CombinatulChimic Portul Giurgiu Vechi

5 880 000 €

12 €/m²

Soseaua Slobozia, Giurgiu, Giurgiu

Marian Badea

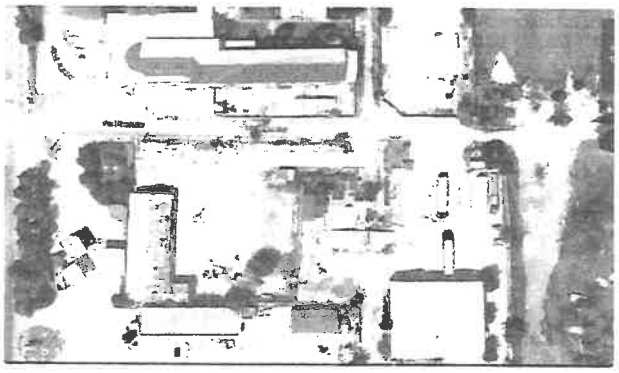
0733 327 290

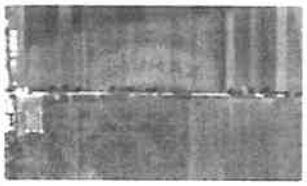
Emilia Vieru

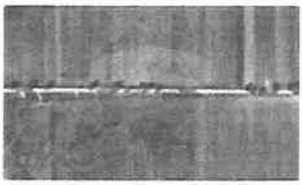
Suprafață utilă:	490000 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	
Media:	apă curentă

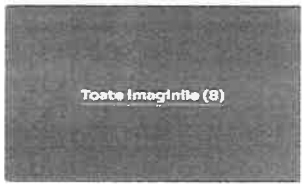
Va prezentam spre vanzare un teren intravilan curti, constructii, cu destinatie zona industriala, situat in Mun.Giurgiu, zona combinatului chimic, cu suprafata de aprox. 23 ha, cu toate utilitatile - energie electrica 4 Mw - medie tensiune, alimentare cu apa, canalizare proprie cu evacuare direct in Dunare, drumuri de acces betonate, gaze naturale, cale ferata, etc.
Suprafata de 49 HA, este constituita din 2 parcele cu doi proprietari diferiti si se vor vinde impreuna, deoarece una dintre parcecele are drum de acces prin deschiderea celeilalte parcele.
Terenul se poate intregi pana la 49 ha.
Caracteristici teren:
- Magistrala de gaz in fata terenului - GN 10-12000 Nmc/h;
- Linie de medie tensiune de 4Mw la limita terenului si Post Trafo 2x80Mwh + 1x40 Mwh in interiorul terenului;
- Apa curenta - conducta Ø 300 mm in interiorul terenului;
- Put propriu forat la 480m adancime cu Ø 250 mm;
  Canalizare cu deversare direct in Dunare - Ø 1200 mm;
- Terenul se afla in imediata apropiere a noului drum expres de centura a orasului (2 benzi/sens circulatie), fiind la aprox. 500-1000 m de inelul de legatura al centurii cu bulevardul principal
- Terenul este liber de constructii si are descarcare de sarcini de la Agentia de Protectia Mediului Giurgiu, nefiind necesare solicitari ulterioare in procesul de vanzare sau autorizare de construire.
- Distanta fata de Portul cu Acces trimodal - ILR Romania SA, aprox.3 km. Acest port reprezinta o investitie unica in Romania, realizata pe fonduri europene intr-o asociere ILR - Logistic SA, Primaria Giurgiu si Administratia Zonei Libere Giurgiu, cu o valoarea de 15,5 mil.euro si care consta intr-o hala cu suprafata de 8.000 mp, un cheu de incarcare - descarcare barje fluviale, acces auto si cale ferata, toate in interiorul halei si legatura cu reteaua nationala de cale ferata si auto, fiind o uniune a celor trei coridoare de transport European - auto, cale ferata si naval.
Terenul se afla in imediata apropiere a noului drum expres de centura a orasului (2 benzi/sens circulatie), fiind la aprox. 500-1000 m de inelul de legatura al centurii cu bulevardul principal.

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBINt









De Vanzare Teren Industrial/Comercial Giurgiu | Soseaua Bucuresti, DN5

50 000 €

15 €/m²

Strada Tudor Vianu, Giurgiu, Giurgiu

Violeta Anciu

0371 784 083

Emilia Vieru

Suprafață utilă:	3325 m²
Tip teren:	agricol
Localizare:	urbana
Media:	apă curentă

Va propun o oportunitate de investitie intr-un teren comercial/industrial din Municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu, zona Giurgiu Nord, amplasat la doar 120m de DN5 (parte din drumurile europene E70 Si E85), drum national de legatura intre Bucuresti, Giurgiu si implicit granita cu Bulgaria. La o distanta de 600m, de pe Strada Plantelor, se acceseaza drumul national DN5D, ruta ocolitoare.

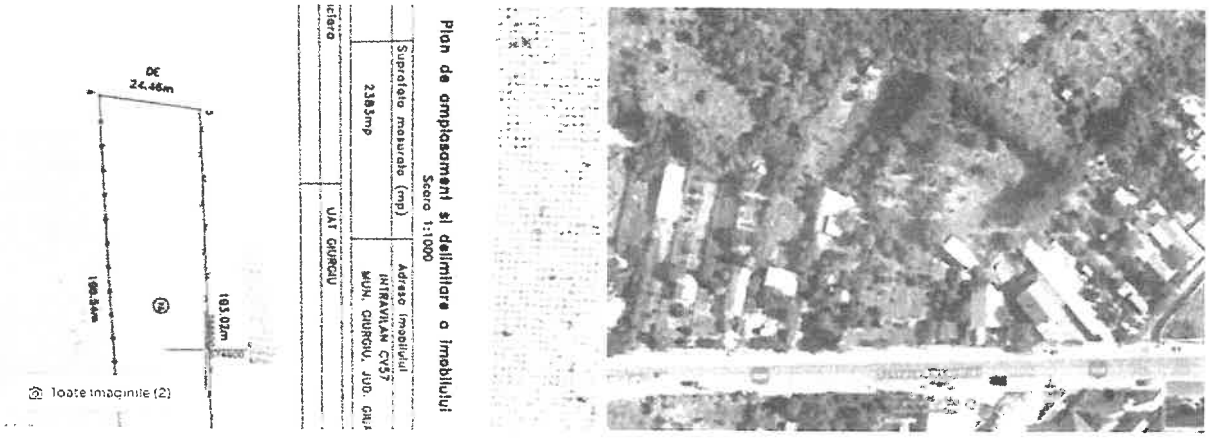
Mai mult decat atat, se va putea accesa facil autostrada Bucureşti-Giurgiu,numita si autostrada A5, care va conecta Bucureştiul de Giurgiu, si mai departe de capitala Bulgariei, Sofia, prin legaturi cu A7 si A2. Toate aceste aspecte legate de conectivitate si accesibilitate contribuie semnificativ la succesul business-ului dezvoltat in zona, scazand, totodata, costurile de transport/aprovizionare.

Terenul face parte dintr-o zona industrial-comerciala a orasului Giurgiu, in imediata apropiere aflandu-se centre logistice, de depozitare ori productie, puncte de lucru si centre comerciale, benzinarii, un hotel, precum si un atelier de reparatii auto.

Este situat in intravilan si beneficiaza de o deschidere de 33m. La nivel de utilitati, exista stalpi de curent electric chiar la limita proprietatii, iar restul utilitatilor se afla la o distanta aproximativa de 50-100m.

Ofer comision colaborare 1,5% catre agentul care aduce cumparator.

https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-situat-in-orasul-giurgiu-sos-alexandriei-IDBmFa



Vand teren intravilan situat in orasul Giurgiu, Sos. Alexandriei

47 660 €

20 €/m²

Giurgiu, Giurgiu

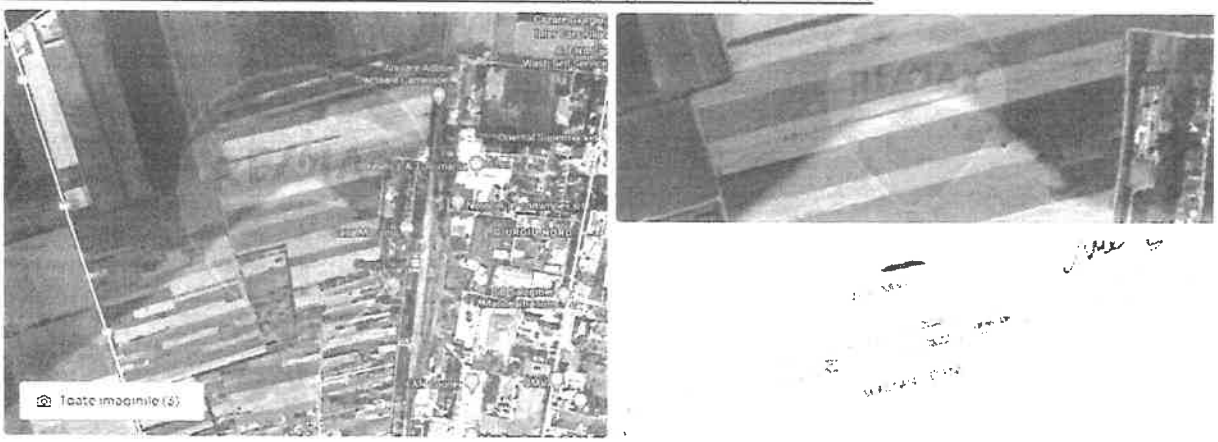
Elena

0763 669 039

Emilia Vieru

Vand teren intravilan situat in orasul Giurgiu, Sos. Alexandriei nr. 154F, cu suprafata de 2383 mp, cu deschidere de 25 m, la pretul zonei de 20 euro mp, fara dezmembrare.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-17-500mp-giurgiu-strada-gloriei-IDzfzs



Teren intravilan 17,500mp Giurgiu / Strada Gloriei

126 000 €

7 €/m²

Strada Garii, Giurgiu, Giurgiu

Roxana Tenea

0371 780 382

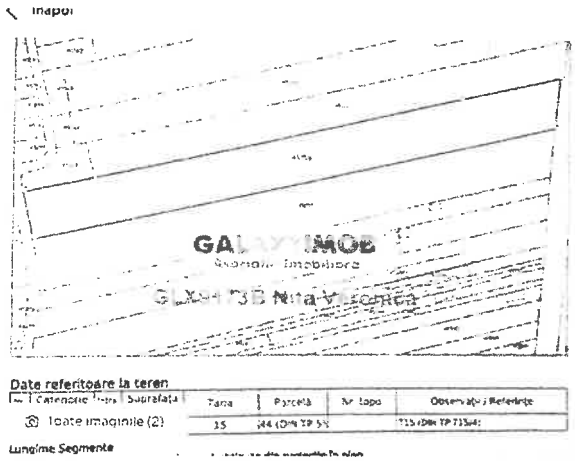
Emilia Vieru

Teren de vanzare Intravilan, Giurgiu Strada Gloriei

Va oferim la vanzare un teren intravilan aflat in Giurgiu, in apropiere de Gara Nord Giurgiu. In suprafata de 17,500 mp, terenul este pretabil pentru investitie, avand destinatie pentru rezidential P+2+M.

Utilitatile se afla la 100m de locatia terenului.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-oras-giurgiu-ideal-oportunitate-de-investitie-IDC7zC



Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie

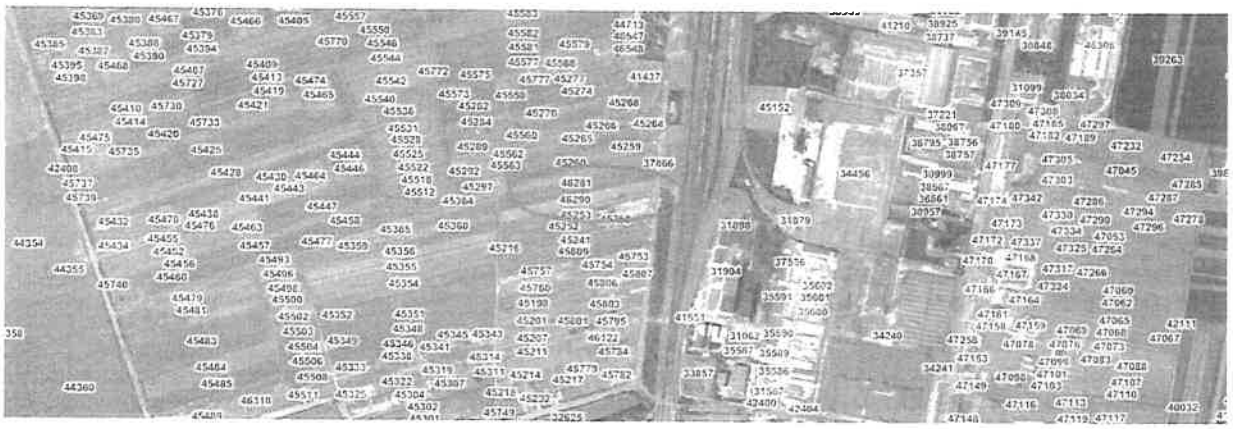
119 000 €

11 €/m²

Nita Veronica
0742 083 373

Suprafață utilă:	11250 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschideri 67 m

Va propunem spre vanzare un teren intravilan cu mare potential, situat pe str Gloriei, in Giurgiu, aproape de Gara.
Terenul are deschidere de 66 m si adancime de aprox 340 m si impreuna cu vecinul s- a lasat un drum pentru valorificarea mai buna a terenului.
Conform certificatului de urbanism, terenul are ca destinatie locuinte, locuinte colective, afaceri ce servesc comunitatea sau servicii sociale.
Acest teren este ideal ca oportunitate de investitie, putand fi valorificat prin dezmembrare intre 13 -18 loturi si vanzarea ca parcele, dezvoltarea unui ansamblu rezidential pentru familiile din clasa de mijloc din Giurgiu sau prin atragerea de fonduri europene pentru achizitia sau realizarea de afaceri pe toate tipurile de fonduri nerambursabile. (Conform firmelor de consultanta



Ajustare pentru utilitati pe teren

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html

Teren intravilan

25 EUR

florin30maf

0786142075

Contactează vânzătorul

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Descriere

De vânzare teren intravilan în Giurgiu, Șoseaua București, vis a vis de euromobila
3477 mp
Deschidere stradală 50 mt, lungime 70 mt
Preț negociabil 25 euro mp

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-fratesti-34830mp-123414444

Teren stradal DN5 Bucuresti -Giurgiu 34.800 mp

630.000 €

Dragos Adam

0732400500

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

De vanzare teren intravilan 34.800 mp, deschidere la DN5 aprox 200 ml, in apropiere de intersectia cu Com Fratesti, la 8 km de Mun Giurgiu

Pretabil investitii comerciale

Pretabil este usor negociabil

FOTOGRAFII RELEVANTE

Grupuri sanitare, teren aferent parcare Vama Giurgiu






PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

DUPLICAT

Act de Donație

Subscrisa **MUNICIPIUL GIURGIU,** cu sediul in municipiul Giurgiu, sos. Bucuresti nr. 49-51, judetul Giurgiu, CIF 4852455, conform certificatului de înregistrare fiscală seria AMI 965484 eliberat de ANAF, reprezentată legal prin domnul **ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN, cetățean român, CNP 1670820520064,** domiciliat în municipiul Giurgiu, Ale Plantelor nr. 6D, judetul Giurgiu, **Primar al municipiului Giurgiu, judetul Giurgiu,** validat în funcția de primar conform Incheierii de ședinta din camera de consiliu din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătoriei Giurgiu, definitiva prin neapelare,

în calitate de proprietară a terenului situat în municipiul Giurgiu, Drumul DN5, judetul Giurgiu, KM 66, în suprafață măsurată de 118.007 mp (din acte 119.127 mp), *Obs. Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 35952-C1; Constructia C2 inscrisa in CF 35952-C2; Constructia C12 inscrisa in CF 35952-C12; Constructia C63 inscrisa in CF 35952-C63; Constructia C64 inscrisa in CF 35952-C64, Constructia C65 inscrisa in CF 35952-C65; Constructia C66 inscrisa in CF 35952-C66; Constructia C67 inscrisa in CF 35952-C67; Constructia C68 inscrisa in CF 35952-C68; LOT 2/1 -Teren intravilan neimprejmuit,* – categorie de folosință curți construcții, APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC al Municipiului Giurgiu, tarla -, parcela -, **identificat cadastral cu nr. 35952, C10 – construcții administrative si social culturale** in suprafata de 47 mp., *Observatii nr. niveluri 1, S. construita 47 mp – Grup Sanitar,* **identificată cadastral cu nr. 35952-C10 si C11- construcții administrative si social culturale** in suprafața de 52 mp., *Observatii nr. niveluri 1, S. construita 52 mp – Grup Sanitar,* **identificata cadastral cu nr. 35952-C11** , imobil învecinat la nord cu CF 40219, la est cu DOMENIU PUBLIC, CF 40714, CF 40713, la sud cu CF 40713, CF 40219 si la vest cu CF 40219.

Imobilul este înscris în Cartea Funciară a localității Giurgiu nr. 35952, dreptul de proprietate fiind întabulat în baza încheierii nr.41470 din data de 13.08.2014 emisa de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Mentiune: Pe terenul intravilan menționat mai sus, se mai afla edificate următoarele construcții:

C1- construcții industriale si edilitare in suprafața de 1.845 mp – Depozit Vama – având situație juridica CU ACTE IN CF PROPRIU

C2- construcții industriale si edilitare in suprafața de 1.062 mp. – Clădire Centrala Vama– având situație juridica CU ACTE IN CF PROPRIU

C12 – construcții industriale si edilitare in suprafața de 260 mp. – Terminal vamal având situație juridica CU ACTE IN CF PROPRIU

C37 – construcții industriale si edilitare in suprafața de 842 mp – copertina având situație juridică FĂRĂ ACTE

C38 – construcții administrative si social culturale in suprafața de 5 mp – Construcție provizorie, având situație juridică FĂRĂ ACTE

C39 - construcții administrative si social culturale in suprafața de 5 mp – Construcție provizorie, având situație juridică FĂRĂ ACTE

C40 - construcții administrative si social culturale in suprafața de 81 mp – Construcție provizorie, având situație juridică FĂRĂ ACTE

C41- construcții anexa in suprafața de 56 mp – bucătărie hrana câini, având situație juridică FĂRĂ ACTE

C42 -construcții anexa in suprafața de 122 mp – Remiza PSI , având situație juridică FĂRĂ ACTE

C43 - construcții anexa in suprafața de 51 mp – CANTAR, având situație juridică FĂRĂ ACTE

C47 - construcții anexa in suprafața de 192 mp – Stație pompe bazin retenție, având situație juridică FĂRĂ ACTE

C48 - construcții anexa in suprafața de 3.394 mp – bazin retenție , având situație juridică FĂRĂ ACTE

C52 - construcții anexa in suprafața de 15 mp – constructie provizorie , având situație juridică FĂRĂ ACTE

C53 - construcții anexa in suprafața de 21 mp – bazin , având situație juridică FĂRĂ ACTE

C54 - construcții anexa in suprafața de 25 mp – bazin , având situație juridică FĂRĂ ACTE

C55 - construcții anexa in suprafața de 13 mp – constructie provizorie, având situație juridică FĂRĂ ACTE

C56 - construcții anexa in suprafața de 6 mp – constructie provizorie, având situație juridică FĂRĂ ACTE

C57 - construcții anexa in suprafața de 6 mp – constructie provizorie, având situație juridică FĂRĂ ACTE

C58 - construcții anexa in suprafața de 7 mp – constructie provizorie, având situație juridică FĂRĂ ACTE

C59 - construcții anexa in suprafața de 6 mp – constructie provizorie, având situație juridică FĂRĂ ACTE

C60 - construcții anexa in suprafața de 4 mp – constructie provizorie, având situație juridică FĂRĂ ACTE

C61 - construcții anexa in suprafața de 4 mp – constructie provizorie, având situație juridică FĂRĂ ACTE

C62 - construcții anexa in suprafața de 4 mp – constructie provizorie, având situație juridică FĂRĂ ACTE

C63 – construcții industriale si edilitare in suprafața de 6 mp. – Magazie – având situație juridica CU ACTE IN CF PROPRIU

C64 – construcții industriale si edilitare in suprafața de 228 mp. – Magazie – având situație juridica CU ACTE IN CF PROPRIU

C65 – construcții industriale si edilitare in suprafața de 21 mp. – Magazie – având situație juridica CU ACTE IN CF PROPRIU

C66 – construcții industriale si edilitare in suprafața de 89 mp. – Magazie – având situație juridica CU ACTE IN CF PROPRIU

C67 – construcţii industriale si edilitare in suprafaţa de 6 mp. – Magazie – având situaţie juridica CU ACTE IN CF PROPRIU

C68 – construcţii industriale si edilitare in suprafaţa de 20 mp. – Magazie – având situaţie juridica CU ACTE IN CF PROPRIU

C69 – construcţii industriale si edilitare in suprafaţa de 50 mp. – Magazie – având situaţie juridica FĂRĂ ACTE

Imobilul nu este grevat de sarcini si nu s-au constituit asupra sa alte drepturi reale in favoarea altor persoane, asa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.45410 din data de 09.05.2025 eliberat de Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Imobilul are taxele şi impozitele achitate la zi aşa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 56932/09.05.2025 eliberat de Direcţia de Impozite şi Taxe Locale Giurgiu.

În vederea dezmembrării, Primăria municipiului Giurgiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 832/17.12.2024.

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 397/30.12.2024 privind aprobarea dezmembrării unui teren aparţinând domeniului PUBLIC al Municipiului Giurgiu pentru care nu s-a formulat acţiune la instanţa de contencios administrativ conform avizului pentru legalitate nr. 8485/27.01.2025 emis de Instituţia Prefectului-Judeţul Giurgiu şi în baza adresei nr. 22315 din data de 12.05.2025 emise de Ministerul Finanţelor, Autoritatea Vamală Română prin care Autoritatea Vamală Română îşi exprimă acordul cu privire la dezmembrarea imobilului , am hotărât **dezmembrarea imobilului în 2 (doua) loturi distincte, astfel:**

- lotul nr. 1, identificat cadastral cu nr. 46735 – compus din teren intravilan situat în municipiul Giurgiu, Drumul DN5, KM 66, judeţul Giurgiu, în suprafaţă de 55.131 mp, *obs. Teren intravilan neîmprejmuit, DOMENIU PUBLIC LOT 1,* categorie de folosinţă curţi construcţii, AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC, tarla -, parcela si C10 – construcţii administrative si social culturale in suprafata de 47 mp.,– *Grup Sanitar,* C11- construcţii administrative si social culturale in suprafaţa de 52 mp., Grup Sanitar, C63 – construcţii industriale si edilitare in suprafaţa de 6 mp – Magazie –CU ACTE IN CF PROPRIU, C64 – construcţii industriale si edilitare in suprafaţa de 228 mp. – Magazie –CU ACTE IN CF PROPRIU, C65 – construcţii industriale si edilitare in suprafaţa de 21 mp. – Magazie – având situaţie juridica CU ACTE IN CF PROPRIU, C66 – construcţii industriale si edilitare in suprafaţa de 89 mp. – Magazie –CU ACTE IN CF PROPRIU, C67 – construcţii industriale si edilitare in suprafaţa de 6 mp. – Magazie –CU ACTE IN CF PROPRIU, C68 – construcţii industriale si edilitare in suprafaţa de 20 mp. – Magazie –CU ACTE IN CF PROPRIU si C69 – construcţii industriale si edilitare in suprafaţa de 50 mp. – Magazie –FĂRĂ ACTE, învecinat la nord cu CF 40219, la sud-est cu domeniu public, CF 40714, CF 40713 şi la vest cu LOT 2, Municipiul Giurgiu – DOMENIU PUBLIC.

- lotul nr. 2, identificat cadastral cu 46736 – compus din teren intravilan situat în municipiul Giurgiu, Drumul DN5, KM 66, judeţul Giurgiu, în suprafaţă de 62.876 mp, obs. Teren intravilan neîmprejmuit, DOMENIU PUBLIC LOT 2, categorie de folosinţă curţi construcţii, AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT, tarla -, parcela -, C1- construcţii industriale si edilitare in suprafaţa de 1.845 mp. – Depozit Vama –CU ACTE IN CF PROPRIU, C2- construcţii industriale si edilitare in suprafaţa de 1.062 mp. – Clădire Centrala Vama–CU ACTE IN CF PROPRIU, C12 – construcţii industriale si edilitare in suprafaţa de 260 mp. – Terminal vamal - CU ACTE IN CF PROPRIU, C37 – construcţii industriale si edilitare in suprafaţa de 842 mp – copertina FĂRĂ ACTE , C38 – construcţii administrative si social culturale in suprafaţa de 5 mp – Construcţie provizorie, FĂRĂ ACTE, C39 - construcţii administrative si social culturale in suprafaţa de 5 mp – Construcţie provizorie FĂRĂ ACTE, C40 - construcţii administrative si social culturale in suprafaţa de 81 mp – Construcţie provizorie, FĂRĂ ACTE , C41 construcţii anexa in suprafaţa de 56 mp – bucătărie hrana câini, FĂRĂ ACTE, C42 construcţii anexa in suprafaţa de 122 mp – Remiza PSI , FĂRĂ ACTE, C43 - construcţii anexa in suprafaţa de 51 mp – CANTAR, FĂRĂ ACTE , C47 - construcţii anexa in suprafaţa de 192 mp – Staţie pompe bazin retenţie, FĂRĂ ACTE, C48 - construcţii anexa in suprafaţa de 3.394 mp – bazin retenţie , FĂRĂ ACTE , C52 - construcţii anexa in suprafaţa de 15 mp – construcţie provizorie ,FĂRĂ ACTE , C53 - construcţii anexa in suprafaţa de 21 mp – bazin , FĂRĂ ACTE , C54 - construcţii anexa in suprafaţa de 25 mp – bazin , FĂRĂ ACTE, C55 - construcţii anexa in suprafaţa de 13 mp – construcţie provizorie, FĂRĂ ACTE , C56 - construcţii anexa in suprafaţa de 6 mp – construcţie provizorie, FĂRĂ ACTE , C57 - construcţii anexa in suprafaţa de 6 mp – construcţie provizorie, FĂRĂ ACTE, C58 - construcţii anexa in suprafaţa de 7 mp – construcţie provizorie, FĂRĂ ACTE , C59 - construcţii anexa in suprafaţa de 6 mp – construcţie provizorie, FĂRĂ ACTE, C60 - construcţii anexa in suprafaţa de 4 mp – construcţie provizorie, FĂRĂ ACTE , C61 - construcţii anexa in suprafaţa de 4 mp – construcţie provizorie, FĂRĂ ACTE si C62 - construcţii anexa in suprafaţa de 4 mp – construcţie provizorie, având situaţie juridică FĂRĂ ACTE , învecinat la nord cu CF 40219, la est cu LOT 1, Municipiul Giurgiu – domeniu public, la sud cu CF 40713 şi la vest cu CF 40219.

Facem menţiunea ca loturile rezultate din dezlipire au acces la drum.

Prezentul act de dezlipire se întocmeşte în baza următoarelor acte: certificatul de înregistrare fiscală seria A nr. 0654814 eliberat de ANAF, Incheierii de şedinta din camera de consiliu din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătoriei Giurgiu, definitiva prin neapelare, certificatul de atestare fiscala eliberat de Direcţia de Impozite şi Taxe Locale Giurgiu, certificatul de urbanism eliberat de Primăria municipiului Giurgiu, Hotărârii Guvernului nr. 409/14.08.1993 privind aprobarea realizării obiectivului de investiţii "Punct trecere frontieră şi terminal vamal pentru mărfuri – etapa I – terasamente pentru realizarea platformei în municipiul Giurgiu", Protocol de predare-preluare 39743, din 11/09/2012 emis de CNADNR, protocol de predare primire nr. 45416, din 11/09/2012 emis de incheiat intre ANAFAutotitatea Nationala a Vamilor si Ministerul Transporturilor si Infrastructurii, imobil înscris în fosta carte funciară nr. 33913 (nr. CF vechi: 2546/N, nr. cadastral vechi 2352), carte

funciară sistată în baza Ordonantei nr. 11, din 19/03/2014 emisă de GUVERNUL ROMANIEI (Hotarare nr 678/05.07.2012 Guvernul Romaniei; protocol de predare primire incheiat intre Ministerul Finantelor Publice-Autoritatea Nationala a Vamilor si Ministerul Transporturilor si Infrastucturii; Ordonanta de Urgenta nr 96/2012 GUVERNUL ROMANIEI; Hotararea nr 520/2013 GUVERNUL ROMANIEI; adresa nr 19/126712/19.09.2014 CNADNR DIRECTIA REGIONALA DE DRUMURI SI PODURI BUCURESTI, adresa nr. 22315 din data de 12.05.2025 emise de Ministerul Finanţelor, Autoritatea Vamală Română referatul de admitere nr. 5319/23.01.2025, si extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 131021/21.10.2024 eliberate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Giurgiu şi documentaţia cadastrală.

În conformitate cu prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecţia datelor), noi, părţile contractante, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial şi cu furnizarea informaţiilor referitoare la datele personale şi la conţinutul actului notarial, către autorităţile abilitate de lege, la cererea acestora.

Tehnoredactat într-un singur exemplar original, la **Societatea Profesională Notarială Ujeniuc** cu sediul în municipiul Giurgiu, str. Episcopiei nr. 14, judetul Giurgiu, astazi, 13.05.2025 şi 4 (patru) duplicate, din care exemplar se păstrează împreună cu originalul în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru OCPI Giurgiu şi 2 (două) exemplare pentru proprietar.

PROPRIETAR,
" MUNICIPIUL GIURGIU"
Reprezentat prin primar
s.s. ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN

ROMANIA
UNIUNEA NAŢIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ UJENIUC
Licenţa de funcţionare nr. 3040/2663/16 decembrie 2013
SEDIUL-MUNICIPIUL GIURGIU, STR. EPISCOPIEI, NR. 14
JUDETUL G I U R G I U,
Telefon/Fax-0246.21.32.21,
e-mail: ujeniuc.madalina@enp.ro

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 476

Anul **2025** Luna **MAI** Ziua **13**

In fata mea, *Ujeniuc Madalina Anca*, notar public, la sediul biroului din municipiul Giurgiu, str. Episcopiei nr. 14, judeţul Giurgiu, s-a prezentat :

- **ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN, cetăţean român, CNP 1670820520064,** domiciliat în municipiul Giurgiu, Ale Plantelor nr. 6D, judetul Giurgiu, identificat cu carte de Identitate seria GG nr. 415554/20.04.2016 eliberat de SPCJEP Giurgiu, **Primar al municipiului Giurgiu, judetul Giurgiu,** validat în funcţia de primar conform Incheierii de sedinta din camera de consiliu din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătoriei Giurgiu, definitiva prin neapelare, reprezentant legal al **MUNICIPIULUI GIURGIU,** cu sediul in Mun. Giurgiu, sos. Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu, CIF 4852455, care a declarat că a citit actul în întregime, au înţeles conţinutul si consecintele acestuia, că cele cuprinse in act reprezintă vointa sa, după care a consimtit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar original.

Constatând că sunt îndeplinite condiţiile de fond şi de formă, în temeiul art.12 lit. b din din Legea notarilor publici şi activităţii notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a încasat onorariul în suma de 2.500 lei + TVA in suma de 475 lei achitat ordin de plata conform facturii nr.736/2025.

Scutit de tarif A.N.C.P.I. conform Ordinului 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenţia Naţională de Cadastru şi Publicitate Imobiliară şi instituţiile sale subordonate, art.8.

NOTAR PUBLIC,
s.s. *Ujeniuc Madalina Anca*

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Ujeniuc Madalina Anca, notar public, astăzi, data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

105487/06.11.2024

Nr. 124 Data 24.10.2024

SCRISOARE DE INTENTIE FERMA

In SCOP COMERCIAL

Prin care noi :

S.C. 3S ANTREPRIZA SERVICES & MAINTENANCE S.R.L,cu sediul social, str. Transilvaniei,nr. 132, judetul Buzau, inmatriculata sub nr. J10/690/2013, cod unic de inregistrare RO32197033, reprezentată de administratorul-asociat Sandoiu Ionel Cornel , precizam ca :

S.C. 3S ANTREPRIZA SERVICES & MAINTENANCE S.R.L. este persoana juridica romana cu capital integral romanesc, ce doreste sa se extinda cu activitatea in Judetul Giurgiu, iar in acest sens consideram ca este oportun si putem realiza proiecte de investitii pentru exploatarea si refacerea terenului cu utilitate de parcare, spatiu de odihna, toalete si dusuri, zona de luat masa, precum si alte activitati ce se preteaza activitatii de tranzit pentru vehicule ce trec punctul de frontiera, dar sunt nevoite sa efectueze pauze/stationari.

In acest sens, ne manifestam interesul de a participa la procedura de licitatie, precum si de a prelua eventuale active aferente activitatii din Zona de Odihna Parcare Punct Vamal Giurgiu, astfel :

1.OBIECTUL

- exploatarea terenurilor in vederea amenajarii facilitatilor conexe parcarii de vehicule;

- intretinerea si revigorarea spatiului prin amenajarea si repunerea in functiune a toaletelor existente si intretinerea acestora zilnica prin igienizare si curatare;

- implementarea unui sistem de supraveghere electronica - inteligenta;

- impadurirea si reimpadurirea cu pomi si plante naturale;

- realizarea de noi activitati conexe pentru asigurarea conditiilor optime de igiena/confort;

- imbunatatirea inteligenta si economica a zonei prin crearea de noi servicii/facilitati;

2.SCOPUL

Suntem interesati in concesionarea de terenuri avand aceasta structura de activitate, pe o perioada de 49 (patruzecisinoua) de ani (perioada necesara derularii programelor noastre), ce au ca proprietari comunitati locale, primarii , terenuri ce fac parte din proprietatea privata a statului si se afla sub administrarea acestora.

Prin aceste servicii vom oferi puncte de toaleta, dusuri, igiena personala, servit masa si parcare pentru un numar semnificativ de vehicule iar soferii aflati in tranzit vor putea beneficia de conditii decente pentru satisfacerea unor necesitati, inclusiv de natura fiziologica.

Veniturile obtinute vor fi reinvestite pentru intretinerea si perpetuarea spatiilor si infiintarea de noi activitati conexe, iar utilizarea acestor spatii moderne la standarde europene in zonele de parcare de langa

punctele de frontiera, vor avea drept consecinta atat protejarea mediului dar si o mai buna imagine a zonei de intrare-iesire din tara.

Activitatea noastra se desfasoara cu respectarea in domeniu a legislatiei existente la nivel European.

Asteptam ca prin intermediul reprezentantilor nostri imputerniciti sa ne comunicati disponibilitatea dvs. in vederea initierii unei colaborari pentru realizarea unui scop comun cu impact economic si social.

In acest sens, pentru ca optiunea noastra sa fie oportuna si eficienta, va rugam sa ne comunicati cateva date informative preliminare:

3.CARACTERISTICI ALE ZONEI

3.1 Suprafata disponibila si regimul juridic.

3.2. Ce tip activitate este desfasurata in prezent in aceasta zona.

3.3. Suprafetele ce sunt supuse regimului de exploatare.

4.CLAUZE DE CONFIDENTIALITATE

Prin prezenta, noi partile, înțelegem şi recunoaştem că termenii, condițiile şi propunerile cuprinse în această Scrisoare de Intenţie sunt strict confidențiale. Pentru a restricționa accesul la această Scrisoare de Intenţie a angajaților sau reprezentantilor societatii, fiecareia dintre persoanele careia i se acorda accesul, ii este strict interzis să divulge sau să transfere această Scrisoare sau oricare dintre termenii săi către orice terţ.

Această Scrisoare serveşte ca o propunere de incepere a conditiilor de negociere, considerând că un contract de concesiune este un contract mai complex, care va fi încheiat doar dacă ambele părți sunt de acord asupra tuturor termenilor, conditiilor si dispozițiilor relevante.

Cu deosebita consideratie !

Administrator ,

Sandoiu Ionel Cornel

5478 MP

DOCUMENTE

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
DIRECȚIA PATRIMONIU
COMPARTIMENT URMĂRIRE EXECUTARE CONTRACTE
NR 58 din 23.04.2025

Către,

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

[illegible]

C10 – 47 mp.

C11 – 52 mp.

C09 – 50 mp.

[illegible]

DIRECȚIA PATRIMONIU,

PRIMAR,
[illegible] ADRIAN

DIRECTOR EXECUTIV,
TRAIAN CRISTIAN

ÎNTOCMIT,
BURCEA MĂDĂLINA

[illegible] Act de [redacted]

[illegible] **MUNICIPIUL GIURGIU** [illegible] 49-51 județul Giurgiu, [illegible] ANAF, reprezentat [illegible] domnul **ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN**, cetățean [illegible] județul Giurgiu, **Primar al mun**[illegible]rgiu, [illegible] de consiliu [illegible] nr. [illegible]

în calitate de proprietară a **terenului situat în municipiul Giurgiu, Drumul DN5, județul Giurgiu, KM 66**, în suprafață măsurată de 118 007 mp [illegible] *Obs. Teren împrejmuit, Construcție C1 [illegible] C12 înscrisă în CF 35952-C12; Construcția C13 [illegible] înscrisă în CF 35952 [illegible]* APARȚINÂND DOMENIULUI PUBLIC al [illegible] **identificat cadastral cu nr. 35952-C10 – construcții administrative și social culturale** în suprafață de [illegible] mp [illegible] **identificată cadastral cu nr. 35952-C10 și C11 - construcții administrative și social culturale** [illegible] suprafața 52 mp [illegible] **identificată cadastral cu nr. 35952-C11** [illegible] DOMENIUL PUBLIC, CF 40714, CF 407[illegible], [illegible] CF 40718, CF 40[illegible]

Imobilul este înscris în Cartea Funciară a localității Giurgiu nr. 35952, [illegible] de proprietate [illegible] Imobiliară [illegible]

Mențiune: [illegible]

C1 - construcții administrative și social culturale [illegible]

[illegible] în suprafața de [illegible] mp [illegible]

[illegible] în suprafața de 265 mp – Terenul [illegible] având situație juridică [illegible]

[illegible] 42 mp [illegible] având situație juridică FĂRĂ ACTE

[illegible] construcție provizorie, având situație juridică FĂRĂ ACTE

C9 - construcții administrative și [illegible] construcție provizorie, având situație juridică FĂRĂ ACTE

[illegible] construcții administrative și social culturale în suprafața de [illegible] mp [illegible]

[illegible] în suprafața de [illegible] mp [illegible] având situație juridică FĂRĂ ACTE

[illegible] având situație juridică FĂRĂ ACTE

[illegible] având situație juridică FĂRĂ ACTE

[illegible] având situație juridică FĂRĂ ACTE

[illegible] având situație juridică FĂRĂ ACTE

[illegible] având situație juridică FĂRĂ ACTE

C18 - construcții anexă în suprafața de [illegible] FĂRĂ ACTE

C19 - construcții anexă în suprafața de [illegible] FĂRĂ ACTE

C20 - construcții anexă în suprafața de [illegible] mp - construcție provizorie, având situație juridică FĂRĂ ACTE

C21 - construcții anexă în suprafața de [illegible] mp - construcție provizorie, având situație juridică FĂRĂ ACTE

[illegible] în suprafața de [illegible] mp - construcție provizorie, având situație juridică FĂRĂ ACTE

[illegible] în suprafața de [illegible] mp - construcție provizorie, având situație juridică FĂRĂ ACTE

[illegible] construcție provizorie, având situație juridică FĂRĂ ACTE

[illegible] având situație juridică FĂRĂ ACTE

[illegible] având situație juridică FĂRĂ ACTE

[illegible] având situație juridică FĂRĂ ACTE

C27 - construcții industriale și edilitare [illegible] Magazie – având situație juridică [illegible] ACTE [illegible]

[illegible] construcții industriale și edilitare în suprafața de [illegible] mp – Magazie – având situație juridică [illegible] ACTE [illegible]

[illegible] în suprafața de 21 mp – Magazie – având situație juridică [illegible] ACTE [illegible]

[illegible] în suprafața de [illegible] mp – Magazie – având situație juridică [illegible] ACTE [illegible]

[illegible] - Magazie - [illegible] CU ACTE IN CF

[illegible] de 28 mp. Magazie - [illegible]

[illegible] Magazie - [illegible]

[illegible] identificare nr 45410 din data de [illegible]

[illegible] rezultă din certificatul de atestare [illegible] de impozite și Taxe locale Giurgiu.

[illegible] municipiului Giurgiu [illegible]

[illegible] 12.2024 privind aprobarea [illegible] PUBLIC [illegible] emis de Instituția Prefectului [illegible] de Ministerul [illegible] **dezmembrarea imobilului în 2 (doua) loturi distincte, astfel:**

lotul nr. 1, identificat cadastral cu nr. 46735 - compus din teren intravilan situat în municipiul Giurgiu, Drumul DN5, KM 66, judetul Giurgiu, în suprafata de 55.131 mp. [illegible] DOMENIU PUBLIC [illegible] Magazie - CU ACTE IN CF PROPRIE [illegible] ACTE IN CF PROPRIE [illegible] - Magazie - [illegible] CU ACTE IN CF PROPRIE [illegible] IN CF PROPRIE [illegible] Magazie - CU ACTE IN CF PROPRIE [illegible] Cod - construcții [illegible] ACTE IN CF PROPRIE [illegible] construcții industriale [illegible] FĂRĂ [illegible] de CF 40214 [illegible] DOMENIU PUBLIC.

- lotul nr. 2, identificat cadastral cu 46736 - compus din teren intravilan situat în municipiul Giurgiu, Drumul DN5, KM 66, judetul Giurgiu, în suprafata de 62.876 mp. [illegible] DOMENIU PUBLIC [illegible] C1- construcții industriale [illegible] CF PROPRIE C2- construcții industriale [illegible] PROPRIE C12 - construcții industriale [illegible] PROPRIE C47 - construcții industriale [illegible] și social culturale în [illegible] și social culturale în [illegible] și social culturale în [illegible] anexă în suprafață de 56 mp - locătăre [illegible] 12 mp - Remiza PS, FĂRĂ ACTE C43 - construcții [illegible] anexă în suprafața de 192 mp - Stație pompe [illegible] mp - [illegible] FĂRĂ ACTE C52 [illegible] FĂRĂ ACTE C54 - construcții anexă în suprafață de [illegible] FĂRĂ ACTE C55 - construcții anexă în suprafață de [illegible] FĂRĂ ACTE C56 - construcții anexă în suprafață de [illegible] FĂRĂ ACTE C57 - construcții anexă în suprafață de 6 mp - construcții de protecție, FĂRĂ ACTE C58 - construcții anexă în suprafață de [illegible] FĂRĂ ACTE C59 - construcții anexă în suprafață de 4 mp - construcții de protecție, FĂRĂ ACTE C60 - construcții anexă în suprafață de 4 mp - construcții de protecție, FĂRĂ ACTE C61 - construcții anexă în suprafață de 4 mp - construcții de protecție, avand situația juridică FĂRĂ ACTE [illegible] Municipiul Giurgiu - domeniu public [illegible]

[illegible] rezultate din dezlipire au numere de ordine.

[illegible] de dezlipire se stabilește în sarcina [illegible] de ANAP. Încheierea de ședință din camera de [illegible] a Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară a Județului Giurgiu, definitivă și irevocabilă [illegible] Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, certificatul de [illegible] 14.09.1993 prin care s-a aprobat [illegible] pentru înființarea etapei I de [illegible] din 12.09.2012 emis de ANAPM [illegible] de ANAP-Autoritatea [illegible] parcelă [illegible]

[illegible] Societatea Profesională Notarială Ojeniu [illegible]

PROPRIETAR,
MUNICIPIUL GIURGIU
Reprezentat prin primar
ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN

ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALA A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALA NOTARIALA OJENIU
Licență de funcționare nr. 9040/2003, 26 februarie 2014

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 476

din 2025 luna MAI ziua 13

Ofițer Public Cristina Anca

- ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN, cetățean român, CNP 1670820510064, domiciliat în municipiul Giurgiu [illegible] Primar al municipiului Giurgiu, județul Giurgiu.

[illegible] MUNICIPIUL GIURGIU [illegible] Giurgiu [illegible] Bucureștii [illegible] Giurgiu [illegible] Legea notarilor publici [illegible]

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS

[illegible]

NOTAR PUBLIC
Ofițer Public Cristina Anca

Prezentul duplicat s-a întocmit în [illegible] de Ojeniu Mihaela Anca, notar public astăzi data autentificării [illegible] original

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

ANCPI

Nr. cerere 92663
Ziua 07
Luna 08
Anul 2024
Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35952 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Drumul DN5, Jud. Giurgiu, KM 66

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	35952	115.127	Constructie C1 inscrisa in CF 35552-C1; Constructie C2 inscrisa in CF 35552-C2; Constructie C12 inscrisa in CF 35552-C12; Constructie C63 inscrisa in CF 35552-C63; Constructie C64 inscrisa in CF 35552-C64; Constructie C65 inscrisa in CF 35552-C65; Constructie C66 inscrisa in CF 35552-C66; Constructie C67 inscrisa in CF 35552-C67; Constructie C68 inscrisa in CF 35952-C68;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.10	35552-C10	Loc. Giurgiu, Drumul DN5, Jud. Giurgiu, KM 66	S. construita la sol:47 mp; GRUP SANITAR
A1.11	35552-C11	Loc. Giurgiu, Drumul DN5, Jud. Giurgiu, KM 66	S. construita la sol:52 mp; GRUP SANITAR

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
41470 / 13/08/2014		
Ordonanta nr. 11, din 19/03/2014 emis de GUVERNUL ROMANIEI (Hotarare nr 678/05.07.2012 Guvernul Romaniei; protocol de predare primire incheiat intre Ministerul Finantelor Publice-Autoritatea Nationala a Vamilor si Ministerul Transporturilor si Infrastucturii; Ordonanta de Urgenta nr 96/2012 GUVERNUL ROMANIEI; Hotararea nr 520/2013 GUVERNUL ROMANIEI; adresa nr 19/126712/19.09.2014 CNADNR SA -DIRECTIA REGIONALA DE DRUMURI SI PODURI BUCURESTI;);		
B1	Se infinteaza cartea funciara 35952 a imobilului cu numarul cadastral 35952/Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 2352 (identificator electronic 33913) inscris in cartea funciara 2546/N (identificator electronic 33913);	A1
H.G nr. 409 din 1993 emis de Guvernul Romaniei;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL GIURGIU	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33913/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 1758 din 21/03/2003;	
Act Administrativ nr. Protocol de predare-preluare 39743, din 11/09/2012 emis de CNADNR (extras de informare nr 26149/2014 de OCPI Giurgiu; Adresa nr. 1123962/16.12.2013 elib de ANAF;Declaratie nr. 8/51580 din 09.05.2014 elib de CNADNR; Adresa nr. 19/51580/09.05.2014 de CNADNR);		
B26	Se noteaza documentatia cadastral privind modificarea limitei de proprietate si modificarea suprafetei masurate in sensul diminuarii cu 3514 mp.	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33913/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 20976 din 14/04/2014;	
Act Administrativ nr. protocol de predare primire nr. 45416, din 11/09/2012 emis de incheiat intre ANAF-Autotitatea Nationala a Vamilor si Ministerul Transporturilor si Infrastructurii (act administrativ nr.20976/14.04.2014 emis de OCPI Giurgiu);		
B27	Se noteaza documentatia cadastrala rectificata in sensul ca s-a omis a se evidentia constructia C69 - magazie fara acte.	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33913/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 32242 din 18/06/2014;	
11284 / 13/03/2017		
Act Normativ nr. hotarare nr. 930, din 21/10/2014 emis de GUVERNUL ROMANIEI + ANEXE; Act Administrativ nr. proces verbal de constatare identificare, din 07/09/2015 emis de CNADNR - DGRFP PLOIESTI - PRIMARIA GIURGIU;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B32	Intabulare, drept de PROPRIETATEtransfer, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.10, A1.11
	1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIU PUBLIC	
58011 / 09/11/2017		
Act Administrativ nr. DSI 11969/23-08-2017 si nr. 30349, din 28/08/2017 emis de M.F.P-A.N.A.F- DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE PLOIESTI si PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B33	Se noteaza Protocol de Predare Preluare nr 30349/28.08.2017 incheiat intre Ministerul Finantelor Publice -Agentia de Administrare FiscalaDirectia Generala Regionala a Finantelor Publice Ploiesti si Primaria Municipiului Giurgiu.	A1, A1.10, A1.11
78636 / 26/11/2019		
Act Administrativ nr. 465, din 18/11/2019 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GIURGIU;		
B34	Se noteaza suprapunerea imobilului cu numarul cadastral 40219	A1, A1.10, A1.11

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

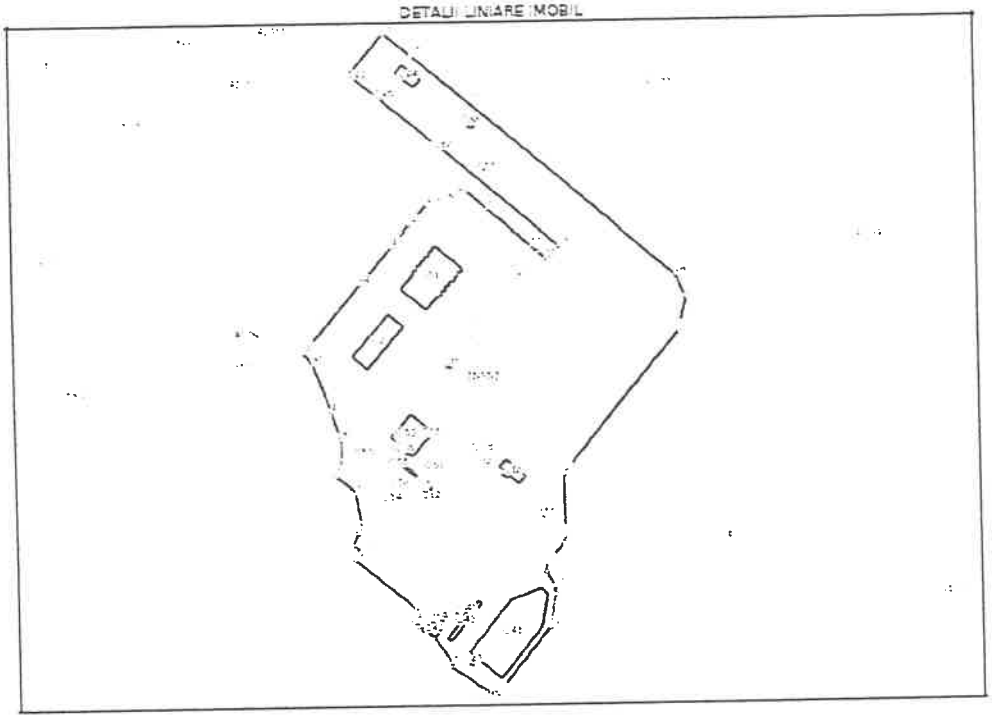
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
35952	119.127	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALIU LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	119.127	-	-	-	LOT2

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
*A1.1	35952-C1	constructii industriale si edilitare	1.845	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:1845 mp; DEPOZIT VAMA
*A1.2	35952-C2	constructii industriale si edilitare	1.062	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:1062 mp; CLADIRE CENTRALA MARFA
A1.10	35952-C10	constructii administrative si social culturale	47	Cu acte	S. construita la sol:47 mp; GRUP SANITAR
A1.11	35952-C11	constructii administrative si social culturale	52	Cu acte	S. construita la sol:52 mp; GRUP SANITAR
*A1.12	35952-C12	constructii industriale si edilitare	260	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:260 mp; TERMINAL VAMAL

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Suprafaţă (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.37	35952-C37	constructii industriale si edilitare	842	Fara acte	S. construita la sol:842 mp; COPERTINA
A1.38	35952-C38	constructii administrative si social culturale	5	Fara acte	S. construita la sol:5 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE
A1.39	35952-C39	constructii administrative si social culturale	5	Fara acte	S. construita la sol:5 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE
A1.40	35952-C40	constructii administrative si social culturale	81	Fara acte	S. construita la sol:81 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE
A1.41	35952-C41	constructii anexa	56	Fara acte	S. construita la sol:56 mp; BUCATARIE FRANA CAIN
A1.42	35952-C42	constructii anexa	122	Fara acte	S. construita la sol:122 mp; REMIZA PSI
A1.43	35952-C43	constructii industriale si edilitare	192	Fara acte	S. construita la sol:192 mp; CANTAR
A1.47	35952-C47	constructii industriale si edilitare	51	Fara acte	S. construita la sol:51 mp; STATIE POMPE BAZIN RETENTIE
A1.48	35952-C48	constructii industriale si edilitare	3.394	Fara acte	S. construita la sol:3394 mp; BAZIN RETENTIE
A1.52	35952-C52	constructii administrative si social culturale	15	Fara acte	S. construita la sol:15 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE
A1.53	35952-C53	constructii industriale si edilitare	21	Fara acte	S. construita la sol:21 mp; BAZIN
A1.54	35952-C54	constructii industriale si edilitare	25	Fara acte	S. construita la sol:25 mp; BAZIN
A1.55	35952-C55	constructii administrative si social culturale	13	Fara acte	S. construita la sol:13 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE
A1.56	35952-C56	constructii administrative si social culturale	6	Fara acte	S. construita la sol:6 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE
A1.57	35952-C57	constructii administrative si social culturale	6	Fara acte	S. construita la sol:6 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE
A1.58	35952-C58	constructii administrative si social culturale	7	Fara acte	S. construita la sol:7 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE
A1.59	35952-C59	constructii administrative si social culturale	6	Fara acte	S. construita la sol:6 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE
A1.60	35952-C60	constructii administrative si social culturale	4	Fara acte	S. construita la sol:4 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE
A1.61	35952-C61	constructii administrative si social culturale	4	Fara acte	S. construita la sol:4 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE
A1.62	35952-C62	constructii administrative si social culturale	4	Fara acte	S. construita la sol:4 mp; CONSTRUCTIE PROVIZORIE
*A1.63	35952-C63	constructii industriale si edilitare	6	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:6 mp; MAGAZIE
*A1.64	35952-C64	constructii industriale si edilitare	228	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:228 mp; MAGAZIE
*A1.65	35952-C65	constructii industriale si edilitare	21	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:21 mp; MAGAZIE

Carte Funciară Nr. 35952 Comuna/Oraş/Municipiu: Giurgiu

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Suprat (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
*A1.66	35952-C66	constructii industriale si edilitare	89	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:89 mp; MAGAZIE
*A1.67	35952-C67	constructii industriale si edilitare	6	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:6 mp. MAGAZIE
*A1.68	35952-C68	constructii industriale si edilitare	20	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:20 mp; MAGAZIE
A1.69	35952-C69	constructii industriale si edilitare	50	Fara acte	S. construita la sol:50 mp; MAGAZIE

** Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie*

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	74.998
4	5	7.229
7	8	12.814
10	11	45.327
13	14	81.983
16	17	17.068
19	20	8.975
22	23	35.237
25	26	34.855
28	29	17.511
31	32	8.02
34	35	7.163
37	38	3.256
40	41	6.625
43	44	48.996
46	47	52.325
49	50	17.329
52	53	10.865
55	1	10.933

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
2	3	4.551
5	6	5.012
8	9	30.646
11	12	5.573
14	15	34.096
17	18	9.209
20	21	60.217
23	24	25.586
26	27	52.97
29	30	3.456
32	33	56.714
35	36	10.993
38	39	9.758
41	42	25.24
44	45	87.607
47	48	26.895
50	51	24.843
53	54	13.605

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
3	4	9.324
6	7	1.508
9	10	4.816
12	13	3.732
15	16	7.46
18	19	25.361
21	22	180.653
24	25	335.762
27	28	264.924
30	31	9.657
33	34	27.853
36	37	2.511
39	40	5.754
42	43	27.582
45	46	14.029
48	49	20.382
51	52	28.72
54	55	10.37

xx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
xxx Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
07/08/2024, 12:21

JustConta Business SRL
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl. Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J2018001338404; Tel: 0758318256

[illegible] Anexa [illegible] Ordinului MDRT nr. 839/2009

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
[illegible] 2024

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. [illegible] din [illegible] 2024
pentru „Dezmembrare imobil în 2 loturi"

Ca urmare a cererii înregistrate la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. [illegible] de PRIMARIEI MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în municipiul BUCUREȘTI, bd. Bucureștii nr. 49-51 [illegible] 11848/11.12.2024,

pentru imobilul situat în [illegible] str. [illegible] din orașul GIURGIU, municipiul GIURGIU, DN5 km 66, CF nr. 35952, nr. cad. 35952, sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexa la prezentul CU);

în temeiul legislației privind Documentațiile de urbanism nr. 350/2001, Legea PLC, [illegible] cu modificările și completările ulterioare, Legea [illegible] nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

în conformitate cu prevederile [illegible] privind [illegible] cu modificările și completările ulterioare;

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
- imobil teren în suprafață de [illegible] mp, [illegible] 35952, [illegible] cu destinația [illegible] C2, C10, C11, C12, C37, C38, C44, C47, C11, C12, C13, C47, C48, C52, C53, C54, C55, C56, C57, C58, C59, C60, C61, C62, C63, C64/C65, C66, C67, C68, C69, [illegible] proprietate publică a municipiului Giurgiu, în baza [illegible] nr. 61 din 17/12/2014, HG nr. 109 din 1998, și din [illegible] din patrimoniul [illegible] Giurgiu.
- [illegible] zona de [illegible] a orașului Giurgiu [illegible] cu [illegible]
- [illegible] în zona protejată
- [illegible]

2. REGIMUL ECONOMIC:
- [illegible] HCLM nr. 170/2017
- [illegible]
- [illegible]

3. REGIMUL TEHNIC. Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 27/2011, imobilul se află în unitatea teritorială de referință S2B - subzona de servicii cu caracter mixt de centru - [illegible] și regim mixt de [illegible] zona IS6 subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale - [illegible] în zona CC3 - Zona transformărilor [illegible].

Reglementări pentru zona IS2B: Zona e construită în [illegible] cu maxim P+2E, [illegible] Se recomandă transformarea zonei [illegible] pentru comerțul și de [illegible] PLZ [illegible] ADM 3B: Spații comerciale și de servicii cu [illegible] de [illegible], [illegible] firme, servicii financiar-bancare, servicii [illegible] profesionale, [illegible] juridice, [illegible] cafenele, etc. [illegible] parcelele [illegible], [illegible] publice, [illegible] și dezafectare [illegible] productive. Pentru subzonele C1A, C1B, C2, C3 se admit [illegible] condiții și condițiile respective. Pentru [illegible] în alte zone funcționale cu [illegible] funcțiunile permise în vecinătate sau complementare [illegible] Se admit [illegible] cu funcțiuni [illegible] multifuncționale care nu au servituți.

[illegible] ADMIS: [illegible] Pentru [illegible] de [illegible] și [illegible] sunetului, [illegible] și [illegible] publice [illegible] la [illegible] publică. P+0E-1E. 2006. Sunt admise [illegible] cu [illegible] 100m de [illegible] de alimentare publică cu [illegible] și [illegible].

[illegible] INTERZIS SE: Se interzice [illegible] cu [illegible] productive poluante cu noi tehnologii sau [illegible], [illegible] [illegible] pentru [illegible] de [illegible] substanțe [illegible] [illegible] [illegible] publice [illegible] [illegible] apă; [illegible] cu [illegible] sau [illegible] [illegible]

GARANTIA SUPRAFEȚEI PARCELELOR: SUPRAFEȚA FORMEI DE VENIT [illegible] construcției [illegible] [illegible]

AMPLASAREA CLĂDIRILOR: FAȚA DE [illegible] [illegible] perpendiculare pe [illegible] de [illegible] de [illegible] de [illegible] de [illegible] de [illegible]

[illegible] CLĂDIRILOR: FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Clădirile se vor amplasa [illegible] de [illegible] cel puțin de [illegible]

[illegible]

- AMPLASAREA CLĂDIRII ÎN LIMITELE PAȚA DE ALTELE PE ADEBEASI PARCELA: [illegible]

- CIRCULAȚIA ȘI ACCESE: [illegible]

- DIMENSIONAREA AJUTURI-INCĂPERI: [illegible]

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: [illegible]

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: [illegible]

- RACORDURI PE DE LOCUINȚA, ETC.: [illegible]

- SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Regulamentari urbanistice pentru zona IS6:

Caracterul zonei [illegible]

[illegible]

UTILIZARI ADMISE [illegible]

UTILIZARI INTERZISE [illegible]

CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FRONTURI) [illegible]

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT [illegible]

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR [illegible]

Primaria Municipiului Cluj garantează operatorii de date cu date cu caracter personal

[illegible]

Pentru celelalte categorii se vor încadra în POT-ul zonei în care se găsesc.
Pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus
(CUT) Pentru spațiile verzi de circulație, un rol medico social: CUT maxim = 2,0
Pentru colegiile, dispensare, ambulatoriu, structuri centre de la izolare CUT maxim = 1,5
Pentru celelalte categorii se vor încadra în CUT-ul zonei în care se găsesc.

Reglementări urbanistice pentru zona CC3

UTILIZĂRI ADMISE: instalații construcții și depozite necesare funcționării serviciilor de transportului navelor de călători și mărfuri, servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea zonei și navelor; amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcționării, spații verzi amenajate pe suprafețele rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic, parcaje

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Conform studiilor de specialitate

UTILIZĂRI INTERZISE: Conform studiilor de specialitate

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Conform studiilor de specialitate

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Conform studiilor de specialitate

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI: Conform studiilor de specialitate

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Conform studiilor de specialitate.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Se va asigura accesul în incintă numai din drumul de circulație publică

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în funcție de vecinătățile adiacente cu excepția instalațiilor tehnice

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Volumele construite vor fi simple și se vor armonizea cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Tratarea acoperișurilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Conform studiilor de specialitate. Orice parte a terenului neutilizată direct în circulație publică, va fi ocupată cu amenajări care nu alterează aspectul general al localității. Suprafețele care nu sunt ocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp

ÎMPREJMUIRI: Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,2m și vor fi dublate cu gard viu. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi de regulă opace și vor avea maxim 2,2m înălțime. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cel 4m cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați pomi și arbuști. Porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu încurca circulația pe drumurile publice

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

Pentru realizarea dezmembrării este necesar acordul deținătorilor de drepturi asupra imobilelor.

Imobilul identificat cu CF 35952, nr.cad.35952 este construibil doar dacă sunt îndeplinite cumulativ toate condițiile precizate în regimul tehnic, inclusiv a condițiilor referitoare la asigurarea accesului carosabil la drum public sau privat; încadrarea în banda de construibilitate; amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere, etc.

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr. 35952 și nr. cad. 35952, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/ 2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, autorizarea unei investiții poate fi condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism (PUD sau PUZ)

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru
operațiuni notariale "DEZMEMBRARE IMOBIL ÎN 2 DOUĂ LOTURI"

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 autorităților competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului Giurgiu, bd. București, bl. 11, sc. A+B, parter

În aplicarea Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE (Directiva EIM) 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 Directivelor 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 emită avize și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a [illegible] procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării [illegible] 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 proiectului, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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
[ ] canalizare - APA SERVICE SA
[ ] alimentare cu energie electrică
[ ] alimentare cu energie termică
[ ] gaze naturale
[ ] telefonizare
[ ] contract evacuare deșeuri menajere, 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,	SECRETAR GENERAL,	ARHITECT ȘEF,
Adrian Valentin ANGHELESCU	Liliana BĂICEANU	Ioana Cătălina VÂRZARU

[redacted]

Achitat taxa de: Scutit conform Legii 227/2015
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 2024.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
în conformitate cu prevederile art. 13, 14 [illegible] din Regulamentul 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