



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unor construcții ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, situate pe DN5 KM 63

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.48.728/15.04.20252025;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 49485/17.04 2025;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public si privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- solicitarea societății CLAUMAR S.R.L., prin administrator Naipeanu Mariana Mădălina, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.26.454/05.03.2025;
- prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, privind aprobarea Regulamentului de concesionare a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu
- prevederile art.308, art.309, art.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;

În temeiul 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 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unor construcții cu destinația de toalete publice, ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, amplasate pe teren proprietate publică a Statului Român cu drept de suprafață pentru Municipiul Giurgiu, situate pe DN5 KM 63, având număr cadastral 40219, după cum urmează:

C2 – 56,4 mp., intabulată cu CF 40219-C2,

C3 – 90,9 mp., intabulată cu CF 40219-C3,

C4 – 51,4 mp., intabulată cu CF 40219-C4.

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

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

Art.4. Redvența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 8.346 lei/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Art.5. Procedura de concesiune este licitație 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 Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.26.454/05.03.2025, societatea CLAUMAR S.R.L., prin administrator Naipeanu Mariana Mădălina, solicită concesionarea construcțiilor cu destinația de toalete publice, ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, amplasate pe teren proprietate publică a Statului Român cu drept de suprafață pentru Municipiul Giurgiu, situate în intravilanul Municipiului Giurgiu, DN5 KM 63, compuse din construcție și teren după cum urmează:

C2 – 56,4 mp., intabulată cu CF 40219-C2,

C3 – 90,9 mp., intabulată cu CF 40219-C3,

C4 – 51,4 mp., intabulată cu CF 40219-C4.

În vederea concesionării prin licitație publică a construcțiilor menționate mai sus, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.48.712/15.04.2025.

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

„ Hotărâre privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unor construcții ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, situate pe DN5 KM 63”

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

P R I M A R,

ANGHELESCU ADRIAN

DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unor construcții cu destinația de toalete publice, ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, amplasate pe teren proprietate publică a Statului Român cu drept de suprafață pentru Municipiul Giurgiu, situate pe DN5 KM 63.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.26.454/05.03.2025, societatea CLAUMAR S.R.L., prin administrator Naipeanu Mariana Mădălina, solicită concesionarea construcțiilor, ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, situate în intravilanul Municipiului Giurgiu, DN5 KM 63, compuse din construcție și teren după cum urmează:

C2 – 56,4 mp., intabulată cu CF 40219-C2,

C3 – 90,9 mp., intabulată cu CF 40219-C3,

C4 – 51,4 mp., intabulată cu CF 40219-C4.

În vederea concesionării prin licitație publică a construcțiilor de mai sus, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.48.712/15.04.2025.

Termenul de concesionare este de 25 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 8.346 lei/an și va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Valoarea redevenței stabilite conform studiului de oportunitate este de 8.346 lei/an.

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

Formalitățile de cadastru și 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” 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 și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,
Burcea Mădălina**

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.48.728/15.04.2025, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la însușirea propunerii de concesiune prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesiunea prin licitație publică a unor construcții cu destinația de toalete publice, ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, amplasate pe teren proprietate publică a Statului Român cu drept de suprafață pentru Municipiul Giurgiu, situate pe DN5 KM 63, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

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

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, însușirea propunerii de concesiune prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesiunea prin licitație publică a unor construcții cu destinația de toalete publice, ce aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, amplasate pe teren proprietate publică a Statului Român cu drept de suprafață pentru Municipiul Giurgiu, situate pe DN5 KM 63.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.26.454/05.03.2025, societatea CLAUMAR S.R.L., prin administrator Naipanu Mariana Mădălina, solicită concesiunea construcțiilor, ce aparțin

domeniului public al Municipiului Giurgiu, situate în intravilanul Municipiului Giurgiu, DN5 KM 63, compuse din construcție și teren după cum urmează:

C2 – 56,4 mp., intabulată cu CF 40219-C2,

C3 – 90,9 mp., intabulată cu CF 40219-C3,

C4 – 51,4 mp., intabulată cu CF 40219-C4.

În vederea concesiunii prin licitație publică a construcțiilor de mai sus, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.48.712/15.04.2025.

Termenul de concesiune este de 25 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 8.346 lei/an și va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Valoarea redevenței stabilite conform studiului de oportunitate este de 8.346 lei/an.

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

Formalitățile de cadastru și publicitate imobiliară cad în sarcina viitorului concesiionar, 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 și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a proprietatii imobiliare formata din constructii, proprietate publică a Mun. Giurgiu, amplasate pe teren proprietate publică a Statului Roman cu drept de suprafață pentru Mun. Giurgiu, situate în orasul Giurgiu, DN5 km 63, Punctul Vamal

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

JustConta Business SRL

Sediu social: B-dul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea si identificarea imobilului care face obiectul concesiunii

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

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

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

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul VII. Avize obligatorii

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 42.868/03.04.2025 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea dării in concesiune a unui imobil format din constructii tip toaleta publica din Punctul Vamal Giurgiu.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 04.04.2025 iar cursul euro este 1EUR= 4.9774 lei

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

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

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, imobilul se afla in domeniul public al Statului Roman cu drept de superficie pentru Municipiul Giurgiu și Direcția Generală a Vămirilor și este 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 investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiunea lui.

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

JustConta Business SRL

Sediu social: B-dul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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



CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea imobilului care face obiectul inchirierii

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

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 42019.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de suprafață asupra imobilului.

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



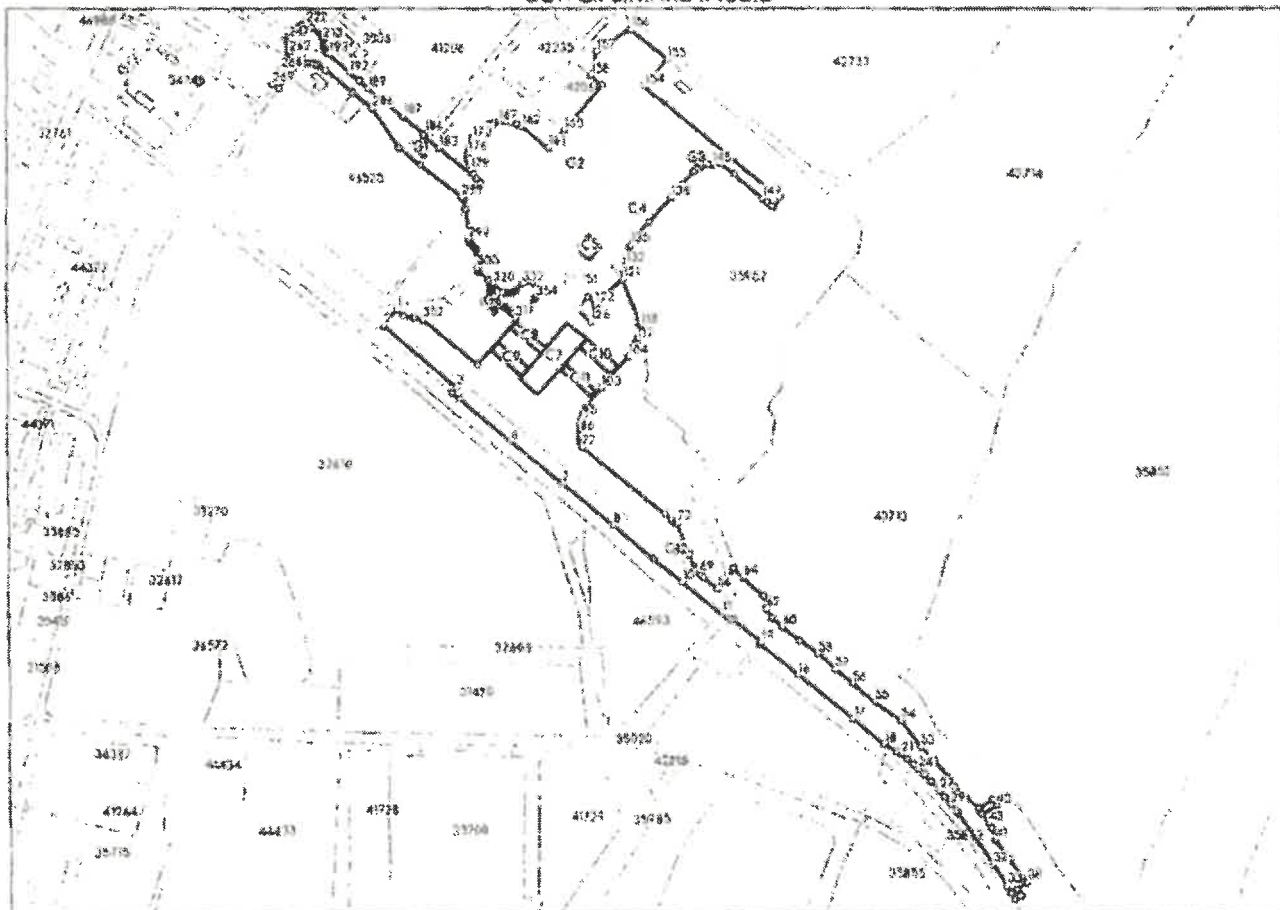
JustConta Business SRL

Sediu social: B-dul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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



DETAII LINIARE IMOBIL



JustConta Business SRL

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

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

5



➤ Cladire tip Toaleta Publica – nr cad 40219-C2

Adresa: DN5, KM 63 punct de trecere a frontierei Giurgiu, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Numar cadastral: 40219-C2

Carte Funciara: 40219

Suprafata: 56.4 mp

Regim de inaltime: P

Anul PIF: 1995

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

Structura de rezistență 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 Toaleta Publica – nr cad 40219-C3

Adresa: DN5, KM 63 punct de trecere a frontierei Giurgiu, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Numar cadastral: 40219-C3

Carte Funciara: 40219

Suprafata: 90.9 mp

Regim de inaltime: P

Anul PIF: 1995

Constructia beneficiaza de urmatoarele utilitati: apă curenta, electricitate, canalizare. Structura de rezistență 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 Toaleta Publica – nr cad 40219-C4

Adresa: DN5, KM 63 punct de trecere a frontierei Giurgiu, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Numar cadastral: 40219-C4

Carte Funciara: 40219

Suprafata: 51.4 mp

Regim de inaltime: P

Anul PIF: 1995

Constructia beneficiaza de urmatoarele utilitati: apă curenta, electricitate, canalizare.

Structura de rezistență 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.

- 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;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mare;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului, forma regulata.

JustConta Business SRL

Sediu social: B-dul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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



CAPITOLUL II

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

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

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

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

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

CAPITOLUL III

Nivelul minim al chiriei

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

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

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

JustConta Business SRL

Sediu social: B-dul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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



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

Estimarea chiriei minime

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

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

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

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

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii imobilului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului) sau chirii în cazul metodei capitalizării rentei funciare.

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

În urma aplicării metodelor descrise în raportul de evaluare din data de 04.04.2025 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda comparației directe:**
- **Anexa Grup Sanitar C2 – 59.220 lei echivalentul a 11.897 euro**
- **Anexa Grup Sanitar C3 – 95.445 lei echivalentul a 19.171 euro**
- **Anexa Grup Sanitar C4 – 53.970 lei echivalentul a 10.844 euro**
- **Metoda capitalizării rentei funciare: nu a fost utilizată**

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

În calculul redevenței a fost luat în considerare faptul că, imobilul a fost evaluat prin metoda comparației directe.

Valoarea redevenței minime anuale este de:

Anexa Grup Sanitar C2 - 2369 lei / an, respectiv 197 lei / luna.

Anexa Grup Sanitar C3 - 3818 lei / an, respectiv 318 lei / luna.

Anexa Grup Sanitar C4 - 2159 lei / an, respectiv 180 lei / luna.

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

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

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

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

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

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

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

CAPITOLUL V

JustConta Business SRL

Sediu social: B-dul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc. 1, Ap 38, Sector 4, București

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

Durata estimată a contractului de inchiriere

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

CAPITOLUL VI ***Termenele previzibile pentru realizarea procedurii***

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

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

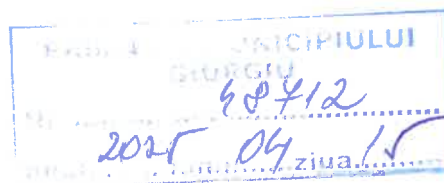
CAPITOLUL VII ***Avize obligatorii***

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

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

Întocmit,
JustConta Business SRL

Andronic Raluca

Anexa 2 la
HCL Nr**PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU**

Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara formata din constructii tip toaleta publica

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FORMATA DIN CONSTRUCTII TIP TOALETA PUBLICA, NR. CAD. 42019 – C2, C3, C4
IN SCOPUL CALCULARII VALORII MINIME A REDEVENTEI DIN CONCESIUNE,
CONSTRUCTII PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI GIURGIU (HG 930/2014) AMPLSATE PE TEREN
PROPRIETATE PUBLICA A STATUL ROMAN CU DREPT DE SUPERFICIE PENTRU MUNICIPIUL GIURGIU SI
DIRECTIA GENERALA A VAMILOR

Utilizatori: MUNICIPIUL GIURGIU

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

- ✓ Evaluator Vierul Laurentiu Emil
- ✓ Economist Andronic Raluca

Anexa 2 la
HCL Nr

14.04.2025

1 ctu 38

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

- 1.1 Identificarea proprietatii-definirea temei, scopul si data evaluarii
- 1.2 Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3 Prezentarea evaluatorului
- 1.4 Surse de informare utilizate
- 1.5 Clauza de confidentialitate
- 1.6 Raspunderea fata de terti

Capitolul 2. DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

- 2.1. Situatia juridica
- 2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea bunului

Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

- 3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale
- 3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare

Capitolul 4. BAZELE EVALUARII

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze si conditii limitative
- 4.3. Clauze speciale

Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETATILOR

- 5.1 Evaluarea bunului
 - 5.1.1. Abordarea prin piata pentru teren
 - 5.1.2 Abordarea prin cost

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Certificare

Anexe:

ANEXA COMPARABILE

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

DOCUMENTE

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 destinat unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2022.

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Constructii tip toaleta publica
Localizare:	Municipiu Giurgiu, DN5, km 63, judet Giurgiu, Vama Giurgiu
Scopul evaluarii:	Determinarea valorii de piata in stabilirii valorii redeventei din concesiune pe o perioada de 25 ani
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate pentru constructii
Evaluator:	Vieru Laurentiu-Emil
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	04.04.2025
Data inspectiei:	04.04.-2025
Data raportului:	04.04.2025
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.9774 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 04.04.2025, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,9774 RON/EURO:

ANEXA GRUP SANITAR 42019-C2	VALOARE DE PIATA/LEI	59.220
ANEXA GRUP SANITAR 42019-C3	VALOARE DE PIATA/LEI	95.445
ANEXA GRUP SANITAR 42019-C4	VALOARE DE PIATA/LEI	53.970

REDEVENTA DIN CONCESIUNE	LEI /AN	LEI / LUNA
42019-C2	2369	197
42019-C3	3818	318
42019-C4	2159	180

NOTA:

- Valoarea estimata in urma evaluării bunului imobiliar reprezintă valoarea de piață in conditiile solicitate de beneficiar.
- 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



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declara în cunoștința de cauză ca evaluarea a fost făcută în concordanță 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 în vedere normele metodologice (Ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (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 să favorizeze o anumită parte implicată.

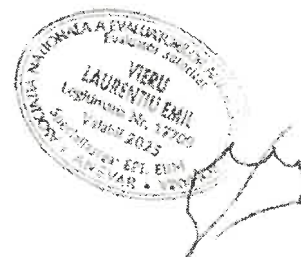
În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă (altă decât documentarea și informarea menționată pe parcurs) din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

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 influență 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 și data evaluării

Obiectul evaluării: Construcții tip Toaleta Publică, cu regim de înălțime parter, cu destinația anexă, localizate în Municipiul Giurgiu, DN5, Km 63, Județ Giurgiu, Vama Giurgiu.

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea valorii de piață în vederea stabilirii redevenței din concesiune pentru o perioadă de 25 de ani.

Valoarea de piață: 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 evaluării: Determinarea valorii de piață în vederea stabilirii redevenței din concesiune pentru o perioadă de 25 de ani

Data evaluării: 04.04.2025

Data inspecției: 04.04.2025

Data raportului: 04.04.2025

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Adresa: B-dul București nr 49-51, Cod poștal: 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 – valabilă 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 referință ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 230 – Drepturi ale proprietății imobiliare
 - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară
 - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public

- ✓ Adresa nr 42868/03.04.2025 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Extras de Carte Funciara 40219, nr cerere 26714/2025 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 tip Toaleta Publica:

Adresa: DN5, KM 63 punct de trecere a frontierei Giurgiu, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu, Vama Giurgiu

Proprietatea este identificată juridic prin CF 40219 Giurgiu, nr. cad 40219

- Constructia C2 - Toaleta Publica cu destinatia constructii anexa in suprafata construita la sol de 56.4 mp, regim inaltime P, conform carte funciara anexata.
- Constructia C3 - Toaleta Publica cu destinatia constructii anexa in suprafata construita la sol de 90.9 mp, regim inaltime P, conform carte funciara anexata.
- Constructia C4 - Toaleta Publica cu destinatia constructii anexa in suprafata construita la sol de 51.4 mp, regim inaltime P, conform carte funciara anexata.

Situatia juridica: Domeniu public STATUL ROMAN dobandit prin Lege cota actuala de 1/1 conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr cerere 26714/2025.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
54739 / 28/08/2019		
Act Normativ nr. 43, din 28/08/1997 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Normativ nr. 46, din 25/01/2012 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Normativ nr. 673, din 04/09/2013 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 118, din 14/04/1999 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 57, din 27/02/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 18, din 16/03/2000 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 8/97466, din 20/08/2019 emis de CNAIR; Act Administrativ nr. 117, din 14/04/1999 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 208, din 03/04/2001 emis de DRDP BUCURESTI; Act Administrativ nr. 8/97465, din 20/08/2019 emis de CNAIR; Act Administrativ nr. 92/64989, din 13/11/2014 emis de CNADNR; Act Administrativ nr. 17, din 16/03/2000 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 1814, din 21/11/2013 emis de CNADNR;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE. atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN, Domeniul Public	A1, A1.1, A1.12
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE SA, CIF:16054368	A1, A1.1, A1.12
54916 / 06/07/2022		
Act Administrativ nr. 16/76178, din 28/01/2022 emis de C.N.A.I.R S.A;		
B3	Se noteaza respingerea cererii de actualizare informatii tehnice	A1, A1.1, A1.12
127798 / 10/10/2024		
Act Administrativ nr. 16/69728, din 17/04/2024 emis de CNAIR;		
B5	Se notează documentația de actualizare informații tehnice, controlată, avizată și recepționată de Serviciul Cadastru, actualizare geometrie imobil.	A1, A1.1, A1.12

Mențiuni referitoare la sarcini:

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
9047 / 04/02/2025		
Act Administrativ nr. 7, din 01/06/1995 emis de Primăria Giurgiu; Act Normativ nr. H.G 409, din 14/08/1993		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
emis de Guvernul României; Act Normativ nr. 930 + ANEXE, din 21/10/2014 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. Proces verbal de constatare identificare, din 07/09/2015 emis de CNADNR - DGRFP PLOESTI- PRIMARIA GIURGIU; Act Administrativ nr. 16/155009, din 22/01/2025 emis de CNAIR SA; Act Administrativ nr. 2086, din 01/02/2001 emis de Primăria Giurgiu;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE	A1
	1) MUNICIPIUL GIURGIU, domeniul public	
C2	Intabulare, drept de SUPERFICIE	A1
	1) DIRECTIA GENERALA A VAMILOR	

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 prezentate).

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietatii

Giurgiu este municipiul de reședință al județului cu același nume situat în partea de sud a României, 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 Căteasca;

- 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 în 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.

Populație 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: în economia județului Giurgiu se disting ca activități cu pondere semnificativă, agricultura, industria și comerțul. În cadrul industriei județului reprezentative sunt: industria alimentară, a băuturilor și tutunului, producția de energie electrică și termică, captarea, tratarea și distribuția apei, extracția petrolului și gazelor naturale, industria textilă și a confecțiilor din textile. În anul 1996 a luat ființă Regia autonomă "Zona Liberă " Giurgiu amplasată în partea de sud-est a municipiului Giurgiu, pe o suprafață de 163.54 ha, care s-a transformat începând cu 01.06.2004 în societate comercială pe acțiuni.

În orașul Giurgiu există o suprafață de 5.233,31 ha, din care 2.358,28 ha sunt teren intravilan, și 2876,03 ha, teren extravilan. Suprafața agricolă este de 1.863 hectare, însumând 1.691 hectare suprafață arabilă, 6 hectare de livezi și pepiniere pomicole, 108 hectare de vii și pepiniere viticole și 58 hectare de pășuni.

De asemenea există 50 de hectare de spații verzi (10 hectare sunt parcurile și grădinile publice).

Suprafața locuită a orașului 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 și asfaltate, iar 20 km, străzi pietruite cu piatră brută și de râu.

Alimentarea cu apă potabilă și canalizare a municipiului Giurgiu:

- proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu

apă și canalizare în județul Giurgiu”, în valoare de aproximativ 54 de milioane de euro, beneficiază de reabilitarea tuturor rețelelor de apă și canalizare, înființarea de astfel de rețele în toate zonele unde ele încă nu există și construirea a cinci stații de pompare și reabilitarea și modernizarea stației de epurare.

- stația de epurare a orașului a fost complet modernizată, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele primare, care și acestea au fost reabilite (pe o suprafață de 2,8 ha și funcționează pe baza tehnologiei cu nămol activat, incluzând trepte de tratare mecano-biologică, tratarea nămolului prin stabilizarea anaerobă și recuperarea energiei din gazul de fermentare prin intermediul blocului cogenerator. Biogazul rezultat va fi folosit pentru consumul intern al stației, reducându-se astfel costurile de funcționare); Stația de la Giurgiu este prima stație de epurare din România de capacitate mare (82.400 locuitori echivalenți) realizată prin finanțare pe Programul Operațional Sectorial de Mediu - Axa 1.

Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Giurgiu:

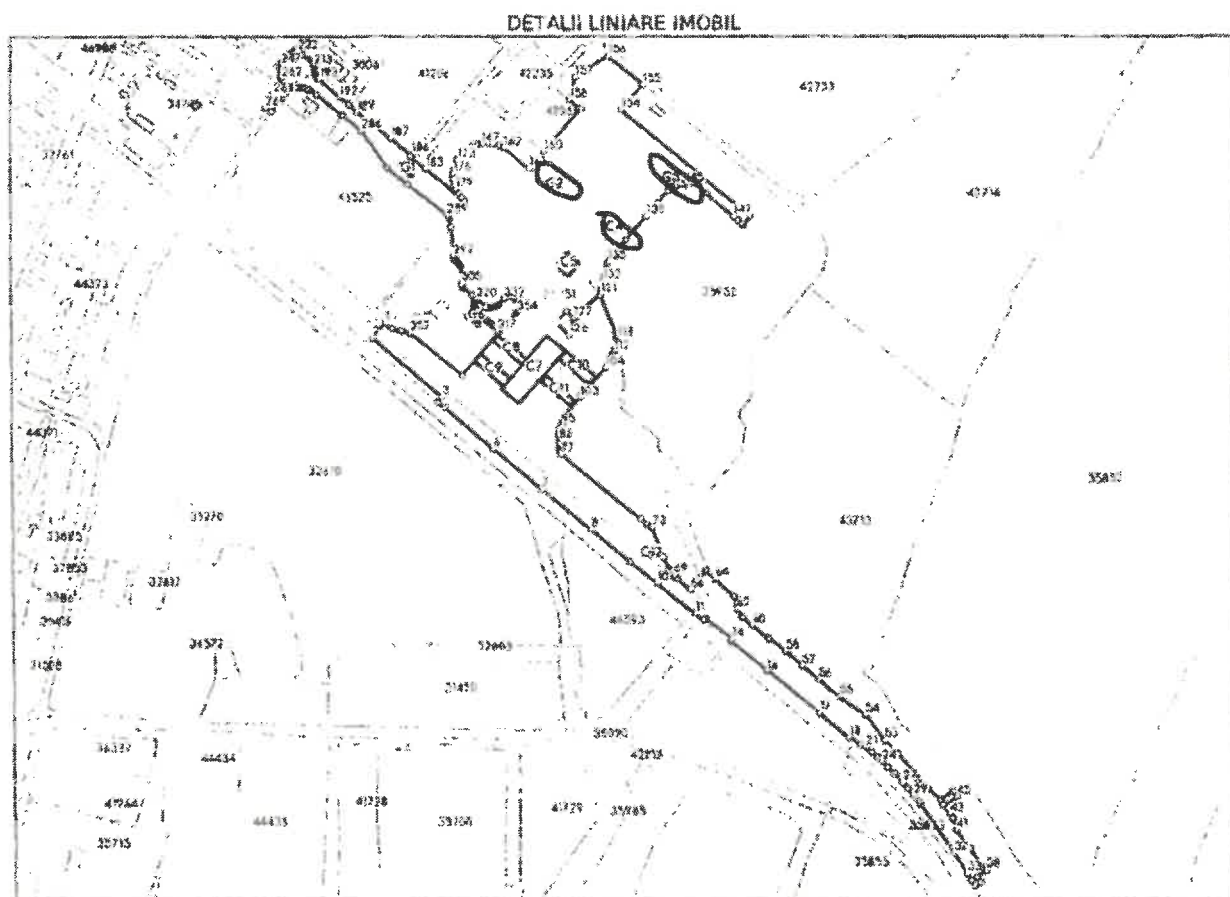
- lucrările de introducere a rețelei de alimentare cu gaze naturale au început în anul 2008, când Societatea Națională Transgaz S.A. a finalizat în acest scop interconectarea unei conducte la Sistemul Național de Transport. Serviciul de alimentare a orașului cu gaz metan este asigurat de compania Wirom Gas S.A. În prezent, lungimea rețelei de distribuție presiune medie în municipiu este de 46.7 km, iar numărul de bransamente la rețea pe raza orașului 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 trei constructii tip Toalete Publice amplasate la intrarea in tara, necesar deservirii persoanelor care tranziteaza punctul vamal.

Localizarea proprietatii din Punctul Vamal: nr cadastral 40219-C2, 40219-C3 si 40219-C4





Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPi; proprietatea cu nr cadastral 40219 este înscrisă în acest sistem de date.

<https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>



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.

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

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 Toaleta Publica – nr cad 40219-C2**

Adresa: DN5, KM 63 punct de trecere a frontierei Giurgiu, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Numar cadastral: 40219-C2

Carte Funciara: 40219

Suprafata: 56.4 mp

Regim de inaltime: P

Anul PIF: 1995

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

Structura de rezistență 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 Toaleta Publica – nr cad 40219-C3**

Adresa: DN5, KM 63 punct de trecere a frontierei Giurgiu, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Numar cadastral: 40219-C3

Carte Funciara: 40219

Suprafata: 90.9 mp

Regim de inaltime: P

Anul PIF: 1995

Constructia beneficiaza de urmatoarele utilitati: apă curenta, electricitate, canalizare.

Structura de rezistență 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 Toaleta Publica – nr cad 40219-C4**

Adresa: DN5, KM 63 punct de trecere a frontierei Giurgiu, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Numar cadastral: 40219-C4

Carte Funciara: 40219

Suprafata: 51.4 mp

Regim de inaltime: P

JustConta Business SRL

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

Anul PIF: 1995

Construcția beneficiază de următoarele utilități: apă curentă, electricitate, canalizare.

Structura de rezistență este din beton armat, închiderile și compartimentările sunt din zidărie b.c.a., acoperișul este din beton armat tip terasă necirculabilă cu izolație termică și hidrofugă. Tâmplărie exterioară din lemn cu geam simplu și uși lemn, finisaje inferioare care necesită reface integrală pentru utilizarea conform destinației.

Conectarea la instalațiile sanitare și electrice trebuie refăcute integral.

- Caracteristici urbanistice: terenul pe care sunt amplasate construcțiile este intravilan și constructibil, nu se află în zona inundabilă;
- Zona este caracterizată ca zonă mixtă cu clădiri aferente Punct Vamal spații comerciale;
- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mare;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului, forma regulată.

Limitele terenului analizat:

- la Nord: domeniu public
- la Sud: domeniu public, alei de acces
- la Est: domeniu public
- la Vest: domeniu public.

Proprietatea nu este utilizată la data evaluării/inspecției, se află în stare de parărire, instalațiile sunt în stare avansată de degradare, fără pregătire de conservare de la data neutilizării, apa înghețată din instalație a fisurat țevile de transport. Pentru utilizare trebuie refăcute instalațiile și finisajele, obiectele sanitare și tâmplăria.

Conform informațiilor primite la la beneficiar:

Proprietatea este în stare de degradare, prezentând infiltrații prin tavan, geamuri sparte, uși rupte, finisaje interioare degradate, degradări datorate lipsei lucrărilor de întreținere și îngrijire 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 imobilarie 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;
- beneficiaza 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, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – ex. cumpărătorii, chiriașii sau clienții 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:

- populația din aria pieței – mărimea și numărul, rata de creștere și descreștere, compoziția și distribuția conform vârstei;
- venitul (pe gospodărie și individ);
- tipul de angajare și rata șomajului; procentajul de proprietari și chiriași;
- aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiile de împrumut (de ex. rata dobânzii în cazul ipotecilor, punctele controversate, ratele de credit-valoare);
- planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului;
- factori ce afectează atractivitatea fizică a cartierului sau zonei (de ex. climatul, topografia, canalizarea, solul, precum și barierele naturale sau artificiale);
- sistemul local de impozitare și administrația, valorile de impozitare, taxele și impozitele speciale;

- disponibilitatea facilităților și serviciilor comunitare (instituții culturale, facilități educaționale, facilități sanitare și medicale, poliție, etc.).

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

În cazul proprietății 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 producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analizarea ofertei, evaluatorul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților care intră în competiție cu proprietatea în cauză. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect. Trebuie acordată atenție atunci când se face analiza și interpretarea datelor privind proiectele propuse sau anunțate, deoarece unele dintre acestea este posibil să nu mai fie construite în cele din urmă.

Factorii cheie luați în considerare, în vederea analizării ofertei privind proprietățile aflate în competiție, sunt în general:

- cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil);
- volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare; prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat);
- costurile de construcție și dezvoltare;
- proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite);
- ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași;
- cauzele și numărul locurilor neocupate;
- conversia spre utilizări alternative;
- condițiile și circumstanțele economice speciale;
- disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție;
- impactul reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor.

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



Echilibrul pieței: Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului. Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte să înceapă construcția unor noi construcții. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne în mod considerabil în urma schimbării tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se caracterizează prin dezechilibru. Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, mărin și 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 40- 60 €/mp valori neafectate de t.v.a.

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 forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată.

Proprietatea imobiliară se află localizată în județul Giurgiu, în intravilanul Municipiului Giurgiu.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea

utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus. Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate în considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare.

Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piața imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare rurală.

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, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este "teren construibil" și evaluarea s-a făcut în această ipoteza.

Cea mai buna utilizare a proprietatii, cea construita, actuala

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- vanzare teren liber – neadecvata
- utilizare rezidentiala – neadecvata
- utilizare comerciala/industrială - adecvata

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- vanzare teren liber - NU
- utilizare rezidentiala - NU
- utilizare comerciala/industrială – DA
- utilizare cladiri și construcții interes public - DA

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



Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

4.1. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul declarat al evaluării, precum și solicitarea expresă a beneficiarului tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă valoarea de piață.

Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2022 iar valoarea de piață este definită astfel:

Valoarea de piață: 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 efectuează în scopul determinării valorii de piață a acestuia la data evaluării, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului respectiv, starea acestuia și de prețul pieței.

Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- caracteristicile și datele de identificare a proprietății de evaluat;
- premise, ipoteze și condiții limitative;
- baza de date proprii a evaluatorului;
- surse specializate în informații imobiliare;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluării;
- metode de evaluare adecvate (precizate în cadrul cap. 5).

4.2. Ipoteze

- ⇒ Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- ⇒ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează **exclusiv pe informațiile și documentele furnizate** de către client/beneficiar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul integral de proprietate este considerat valabil și netransferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- ⇒ Evaluarea s-a realizat pe baza suprafețelor preluate din documentele de proprietate.
- ⇒ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

- ⇒ Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- ⇒ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- ⇒ Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- ⇒ Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- ⇒ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- ⇒ Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- ⇒ Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- ⇒ Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile 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 informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ⇒ Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, 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 piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- ⇒ Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- ⇒ Pentru acele proprietăți pentru care există un drept de ipotecă a diversilor finanțatori, estimările au fost realizate în ipoteza în care aceștia vor acorda acceptul lor transferului de proprietate, iar viitorul proprietar își va da acceptul pentru menținerea ipotecilor asupra respectivelor proprietăți.

Ipoteze speciale:

- ⇒ Obiectul raportului de evaluare îl reprezintă construcțiile identificate ca C2, C3 și C4 în CF 40219, terenul proprietatea Statului Roman este afectat de suprafață în favoarea DGV și Mun. Giurgiu, nu face obiectul Raportului de evaluare, ca atare Abordarea prin piață nu poate fi utilizată.
- ⇒ Construcțiile sunt în stare avansată de uzură a finisajelor interioare și exterioare, evaluatorul nu a identificat proprietăți similare oferite la închiriere în starea prezentată, ca atare Abordarea prin venit nu este utilizată.
- ⇒ Raportul de evaluare este realizat în ipoteza specială solicitată de client astfel încât redevența din concesiune să fie calculată pentru amortizarea terenului în termen de 25 de ani.

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

Art. 308. – Durata concesiunii

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

Art. 309. – Redevența

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

4.3. Ipoteze și ipoteze speciale

- ⇒ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- ⇒ Proprietatea imobiliară subiect se considera liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipoteză.

- ⇒ Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din extrasul de carte funciară, pusa la dispoziție de către beneficiar.
- ⇒ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ⇒ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- ⇒ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- ⇒ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- ⇒ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.



Capitolul 5: EVALUAREA PROPRIETATII

Avand in vedere scopul evaluarii, categoria de valoare adecvata acestuia este valoarea de piata.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare respective are la baza contextul si segmentul economic in care acestea sunt plasate.

Pentru a estima valoarea constructiilor, evaluatorul a folosit: Abordarea prin cost - Metoda costului de inlocuire net (CIN). Estimarea valorii de piata prin metoda costurilor se bazeaza pe comparatia costului de construire a unei proprietati cu valoarea unei proprietati existente. Avand in vedere caracteristicile tehnico-constructive si destinatia proprietatilor imobiliare supuse evaluarii, ca si scopul declarat al evaluarii, este oportuna si utilizarea unei abordari patrimoniale (pe baza de cost). In cadrul acestei abordari s-a adoptat metoda costului de inlocuire net (CIN).

Dintre abordarile in evaluare cunoscute s-a ales ca fiind cea mai adecvata:

- **Abordarea prin cost-Metoda Costului de Inlocuire Net (CIN)**

5.1 Evaluarea constructiei

5.1.1. Abordarea prin cost-Metoda Costului de Inlocuire Net (CIN)

Aplicarea acestei metode implica urmatoorii pasi:

- determinarea valorii de inlocuire;
- estimarea deprecierii cumulate;
- determinarea valorii ramase a constructiei (a costului de inlocuire net) prin deducerea deprecierii cumulate din valoarea de inlocuire.

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de investitie a unui imobil nou cu o utilitate egala. In cazul proprietatilor vechi, abordarea ia în considerare o estimare a deprecierii care include atat deprecierea fizica, cat și deprecierea functionala și externa.

Costul de inlocuire se refera la construirea unei cladiri cu utilitate comparabila, folosind proiectele și materialele utilizate în mod curent pe piata.

Costul de inlocuire net (CIN) este o metoda acceptabila pentru obtinerea unui substitut pentru valoarea de piata a proprietatilor imobiliare cu piata limitata și a celor specializate, atunci cand informatiile relevante sunt rare sau inexistente (conform GN1).



$$CIN = CIB (1 - \text{Det. fiz.}) \times (1 - \text{Depr. funct.}) \times (1 - \text{Depr. ex.})$$

in care:

CIB : costul de inlocuire brut

Depr. fiz. : deprecierea fizica

Depr. funct.: deprecierea functionala

Depr. ext.: deprecierea externa

Metoda costurilor segregate – utilizarea catalogului "Evaluarea rapida a constructiilor" – fisa 9, cat 5 – grup sanitar (wc)

- Fisa de calcul pe costuri segregate pentru tipul reprezentativ de structura a cladirii se gaseste mai jos.

In fisa de calcul pentru constructie se stabileste costul de inlocuire unitar. Costul de inlocuire unitar este folosit in continuare in tabelul cu mijlocul fix pentru determinarea costului de inlocuire brut CIB.

Costului de inlocuire brut i se aplica deprecierea si rezulta costul de inlocuire net CIN.

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietatii din orice cauza. Este diferenta intre costul de inlocuire a proprietatii și valoarea ei de piata.

- Tipuri de depreciere:

Deprecierea fizica a fost stabilita pe componente și s-a estimat tinand seama de urmatoarele aspecte de ordin general:

- durata de viata consumata, respectiv ramasa pentru structura de rezistenta;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normala de viata;
- nivelul deteriorarii fizice a cladirii s-a orientat dupa rezultatul inspectiei in teren.

Deprecierea functionala este determinata de defecte ale structurii, materialelor sau proiectului cladirii atunci cand se face comparatia cu cea mai buna utilizare si cu cele mai adecvate cerinte privind costul efectiv al proiectului functional la momentul evaluarii. Deprecierea functionala poate fi cauzata de o deficiente fata de standarde si normele pietii, de supraadecvare. Deprecierea functionala afecteaza o cladire in urma unor decizii legate de natura activitatilor derulate in imobilul respectiv. O cladire care era adecvata functional la momentul constructiei sale, poate deveni neadecvata pe masura ce standardele si materialele de constructie se schimba. Deprecierea functionala poate fi recuperabila sau nerecuperabila.

Deprecierea externa este generata, în general, de factori externi proprietatii, cum ar fi: degradarea conditiilor generale economice, schimbarea conditiilor de utilizare a proprietatilor invecinate, diminuarea cererii, vecinatati neatractive sau generatoare de poluare, reglementari și standarde locale, cresterea preturilor la materiile prime, utilitati, manopera etc.

ANEXA GRUP SANITAR 42019-C2	VALOARE DE PIATA/LEI	59.220
ANEXA GRUP SANITAR 42019-C3	VALOARE DE PIATA/LEI	95.445
ANEXA GRUP SANITAR 42019-C4	VALOARE DE PIATA/LEI	53.970

REDEVENTA DIN CONCESIUNE	LEI / AN	LEI / LUNA
42019-C2	2369	197
42019-C3	3818	318
42019-C4	2159	180

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 evidentiata 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 incredere 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 evaluarii, evaluatorul opineaza pentru valoarea obtinuta prin metoda costului, ca fiind cea mai relevanta pentru prezenta lucrare.

Aceasta abordare a fost selectata de evaluator ca fiind pentru cazul de fata abordarea careia i se poate acorda cel mai mare grad de incredere si reflecta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii subiect.

In cazul de fata, in urma analizei caracteristicilor proprietatii evaluate si a pietei, precum si a informatiilor identificate la nivelul acestora, s-a putut aplica abordarea prin cost.

25



6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii

ANEXA GRUP SANITAR 42019-C2	VALOARE DE PIATA/LEI	59.220
ANEXA GRUP SANITAR 42019-C3	VALOARE DE PIATA/LEI	95.445
ANEXA GRUP SANITAR 42019-C4	VALOARE DE PIATA/LEI	53.970

REDEVENTA DIN CONCESIUNE	LEI /AN
42019-C2	2369
42019-C3	3818
42019-C4	2159

- ✓ valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate în prezentul raport,
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale,
- ✓ valoarea este o predicție,
- ✓ 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.

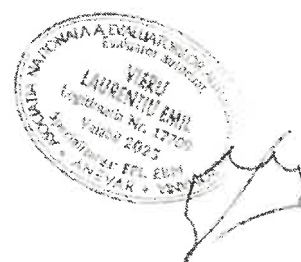
Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și 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 și niciun interes sau influență legată de părțile 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 și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), Standardele de evaluare ANEVAR și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- ✓ proprietatea a fost inspectată;
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență 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 cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator autorizat

Membru titular ANEVAR: Vieru Laurentiu-Emil



ANEXE - Calcul cost de inlocuire net

toaleta publica	Poz.cadastru:	CF42019-C2/C3/C4
Fisa 9/Cat.5		
Anul P.I.F.	1995	
Mediu de folosinta :	In mediu normal	
Starea tehnica de conditie calitativa:	satisfacatoare, mediu normal	
Vechimea	30 ani	
Durata de serviciu:	60 ani/Tab.12	
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		0,00
Instalatii sanitare	220		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 corectii			0,00
Total general			600,00
Coeficient de actualizare ian. 2025			46.090,28
Total			27.654.167
Coeficient de actualizare			1,000
Total valoare de inlocuire 31.12.2024 ROL			27.654.167
Total valoare de inlocuire 31.12.2024 RON			2.765
Total valoare de inlocuire fără TVA la 31.12.2024 RON			2.324
Total valoare de inlocuire EURO			556
Total valoare de inlocuire fără TVA EURO			467 €
valoare de inlocuire (CIB lei/mp)			2.323,88
uzura (lei)			1.278,13
cost de inlocuire net (lei/mp)			1.050,00
42019-C2	56,4		59.220,00
42019-C3	90,9		95.445,00
42019-C4	51,4		53.970,00

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. 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
42019-C2	2369	197
42019-C3	3818	318
42019-C4	2159	180

FOTOGRAFII RELEVANTE





DOCUMENTE



Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
DIRECȚIA PATRIMONIU
COMPARTIMENT URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE
NR.42.868/03.04.2025

Către,

S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.
Bld. Tineretului, Nr.3, BLZ1, Et.5, Ap.34
Sector 4, București

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.86197/16.09.2024, precum și Actul Adițional nr.1/123194/31.12.2024, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței, pentru concesionarea spațiilor – grupuri sanitare, care fac parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, situate pe DN5, KM 63, în suprafață după cum urmează:

C2 – 56,4 mp., intabulată cu CF 40219-C2,

C3 – 90,9 mp., intabulată cu CF 40219-C3,

C4 – 51,4 mp., intabulată cu CF 40219-C4, pe o perioadă de 25 ani.

Anexăm alăturat Cartea Funciară nr.40219.

PRIMAR
ANGHELESCU DANIEL

DIRECȚIA PATRIMONIU,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN

ÎNTOCMIT.
BURCEA MĂDĂLINA



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 40219 Giurgiu

Nr. cerere: 28714
Ziua: 12
Luna: 03
Anul: 2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Parțial intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, DNS Km63

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	40219	Din acte: 190.960 Măsurată: 191.091	Teren neîmprejmuit; Construcția C2 înscrisă în CF 40219-C2; Construcția C3 înscrisă în CF 40219-C3; Construcția C4 înscrisă în CF 40219-C4; Construcția C8 înscrisă în CF 40219-C8;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	40219-C1	Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, DNS Km63	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 236.6 mp; S. construită desfășurată: 236.6 mp; Sediul administrativ, Parter, S. desf. = 236.6 mp
A1.12	40219-C12	Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, DNS Km63	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 47.6 mp; S. construită desfășurată: 47.6 mp; Anexe, Parter, S. desf. = 47.6 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
54739 / 28/08/2019	
Act Normativ nr. 43, din 28/08/1997 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Normativ nr. 46, din 25/01/2012 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Normativ nr. 673, din 04/09/2013 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Administrativ nr. 118, din 14/04/1999 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 57, din 27/02/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 18, din 16/03/2000 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 8/97466, din 20/08/2019 emis de CNAIR; Act Administrativ nr. 117, din 14/04/1999 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 208, din 03/04/2001 emis de DRDP BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 8/97465, din 20/08/2019 emis de CNAIR; Act Administrativ nr. 92/64989, din 13/11/2014 emis de CNAADR; Act Administrativ nr. 17, din 16/03/2000 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 1814, din 21/11/2013 emis de CNAADR;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, atestare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1, A1.1, A1.12
1) STATUL ROMÂN, Domeniul Public	
B2 Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1, A1.1, A1.12
1) COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE SA CIF 16054368	
54916 / 06/07/2022	
Act Administrativ nr. 16/76178, din 28/01/2022 emis de C.N.A.I.R. S.A;	
B3 Se notează respingerea cererii de actualizare informații tehnice	A1, A1.1, A1.12
127798 / 10/10/2024	
Act Administrativ nr. 16/69728, din 17/04/2024 emis de CNAIR;	
B5 Se notează documentația de actualizare informații tehnice, controlată, avizată și recepționată de Serviciul Cadastru, actualizare geometrie imobil.	A1, A1.1, A1.12

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
9047 / 04/02/2025	
Act Administrativ nr. 7, din 01/06/1995 emis de Primăria Giurgiu; Act Normativ nr. H.G 409, din 14/08/1993	
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001	
Pagina 1 din 8	

Legea nr. 180/2018 privind modificarea Legii nr. 677/2001

Exemplar nr. 1 din 1

Carte Funciară Nr. 40219 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

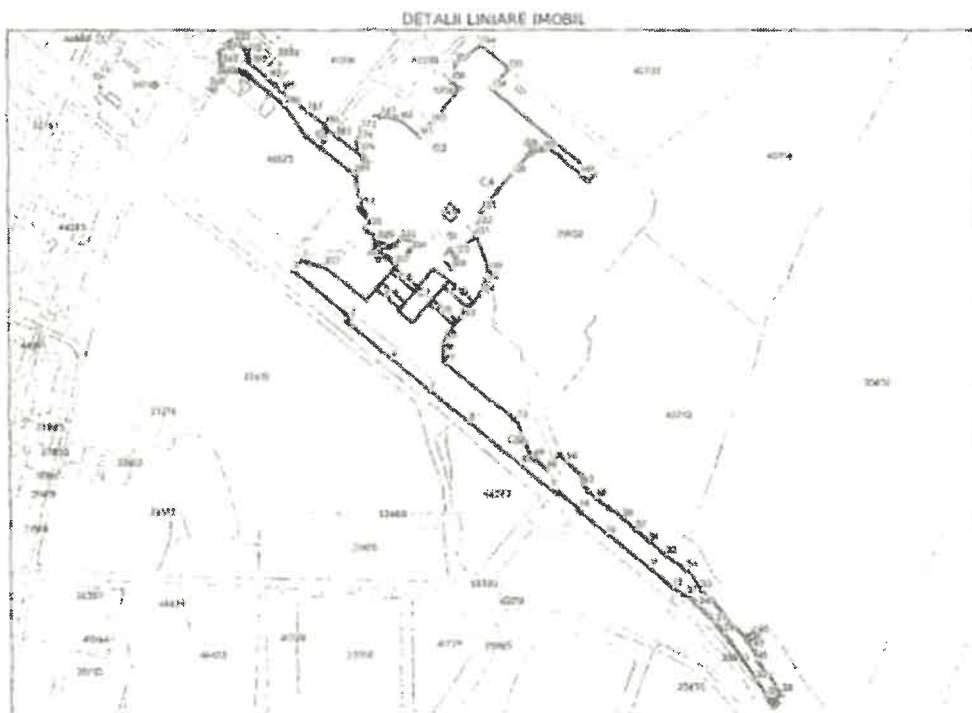
Înscris privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
emis de Guvernul României; Act Normativ nr. 930 + ANEXE, din 21/10/2014 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. Proces verbal de constatare identificare, din 07/09/2015 emis de CNADNR - DGRFP PLOESTI- PRIMARIA GIURGIU; Act Administrativ nr. 16/155009, din 22/01/2025 emis de CNAIR SA; Act Administrativ nr. 2086, din 01/02/2001 emis de Primăria Giurgiu;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE	A1
	1) MUNICIPIUL GIURGIU , domeniul public	
C2	Intabulare, drept de SUPERFICIE	A1
	1) DIRECTIA GENERALA A VAMILOR	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
40219	Din acte: 190.960 Masurata: 191.091	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	178.045	-	-	-	Teren intravilan neimprejmuit
2	curti constructii	NU	12.238	-	-	-	Teren extravilan neimprejmuit
3	curti constructii	NU	808	-	-	-	Teren extravilan neimprejmuit

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	40219-C1	constructii administrative si social culturale	236,6	Cu acte	S. construita la sol 236,6 mp; S. construita desfasurata 236,6 mp; Sediul administrativ. Parter, S.dest. = 236,6 mp
*A1.2	40219-C2	constructii anexa	56,4	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol 56,4 mp; S. construita desfasurata 56,4 mp; Toaleta publica. Parter, S.dest. = 56,4 mp
*A1.3	40219-C3	constructii anexa	90,9	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol 90,9 mp; S. construita desfasurata 90,9 mp; Toaleta publica. Parter, S.dest. = 90,9 mp

Carte Funciară Nr. 40219 Comuna/Oras/Municipiu: Giurgiu

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.4	40219-C4	construcții anexa	51.4	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol 31.4 mp; S. construita desfasurata 51.4 mp; Toaleta publica. Parter. S. desf. = 51.4 mp
A1.5	40219-C5	construcții administrative si social culturale	787.1	Fara acte	S. construita la sol 787.1 mp; S. construita desfasurata 787.1 mp; Punct control. Parter. S. desf. = 787.1 mp
*A1.6	40219-C6	construcții anexa	149	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol 149 mp; S. construita desfasurata 149 mp; Toaleta publica. Parter. S. desf. = 149 mp
A1.7	40219-C7	construcții administrative si social culturale	4 191.3	Fara acte	S. construita la sol 4191.3 mp; S. construita desfasurata 4191.3 mp; Sediul administrativ. Parter. S. desf. = 5000 mp
A1.8	40219-C8	construcții administrative si social culturale	676.2	Fara acte	S. construita la sol 676.2 mp; S. construita desfasurata 676.2 mp; copertina
A1.9	40219-C9	construcții industriale si edilitare	1 029.6	Fara acte	S. construita la sol 1029.6 mp; S. construita desfasurata 1029.6 mp; copertina
A1.10	40219-C10	construcții industriale si edilitare	1 027.6	Fara acte	S. construita la sol 1027.6 mp; S. construita desfasurata 1027.6 mp; copertina
A1.11	40219-C11	construcții administrative si social culturale	697.6	Fara acte	S. construita la sol 697.6 mp; S. construita desfasurata 697.6 mp; copertina
A1.12	40219-C12	construcții administrative si social culturale	47.6	Cu acte	S. construita la sol 47.6 mp; S. construita desfasurata 47.6 mp; Anexa. Parter. S. desf. = 47.6 mp

* Aceasta constructie este inregistrata intr-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment
1	2	31.502	2	3	145.923	3	4	10.906
4	5	14.974	5	6	99.966	6	7	100.194
7	8	99.813	8	9	78.146	9	10	53.857
10	11	76.551	11	12	16.644	12	13	4.582
13	14	54.903	14	15	4.692	15	16	74.577
16	17	106.254	17	18	61.733	18	19	2.629
19	20	21.155	20	21	7.796	21	22	12.133
22	23	12.776	23	24	9.877	24	25	11.909
25	26	16.167	26	27	18.493	27	28	11.944
28	29	16.027	29	30	13.469	30	31	4.841
31	32	91.907	32	33	39.101	33	34	12.819
34	35	10.841	35	36	10.008	36	37	10.058
37	38	18.791	38	39	1.329	39	40	43.173
40	41	35.354	41	42	20.604	42	43	6.997
43	44	17.475	44	45	25.431	45	46	11.095
46	47	24.872	47	48	27.645	48	49	20.896
49	50	5.199	50	51	12.179	51	52	34.761
52	53	27.942	53	54	50.421	54	55	50.447
55	56	43.25	56	57	33.979	57	58	35.069
58	59	33.062	59	60	34.375	60	61	20.272
61	62	16.395	62	63	20.785	63	64	41.254
64	65	19.673	65	66	40.14	66	67	25.881
67	68	4.886	68	69	5.112	69	70	5.976
70	71	5.005	71	72	20.808	72	73	51.627
73	74	2.614	74	75	7.524	75	76	13.585
76	77	159.22	77	78	2.264	78	79	2.678

35

Carte Funciară Nr. 40219 Comuna/Oras/Municipiu: Giurgiu

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment
79	80	2.679	80	81	2.678	81	82	2.678
82	83	2.679	83	84	2.679	84	85	2.679
85	86	2.678	86	87	2.678	87	88	2.679
88	89	2.679	89	90	2.679	90	91	2.678
91	92	2.679	92	93	2.677	93	94	2.679
94	95	2.679	95	96	2.679	96	97	2.678
97	98	2.679	98	99	2.678	99	100	2.678
100	101	2.679	101	102	2.658	102	103	34.297
103	104	62.11	104	105	3.916	105	106	3.914
106	107	3.914	107	108	5.034	108	109	1.49
109	110	2.421	110	111	3.848	111	112	3.849
112	113	3.848	113	114	3.848	114	115	3.849
115	116	3.848	116	117	3.849	117	118	3.849
118	119	3.848	119	120	3.849	120	121	69.482
121	122	56.327	122	123	3.133	123	124	3.575
124	125	9.011	125	126	17.613	126	127	28.776
127	128	26.156	128	129	16.002	129	130	56.329
130	131	12.807	131	132	10.441	132	133	11.074
133	134	8.384	134	135	11.122	135	136	7.836
136	137	38.012	137	138	48.996	138	139	27.582
139	140	25.24	140	141	6.625	141	142	6.754
142	143	9.758	143	144	3.256	144	145	2.511
145	146	10.993	146	147	7.163	147	148	27.853
148	149	56.714	149	150	8.02	150	151	9.657
151	152	3.456	152	153	17.511	153	154	264.924
154	155	52.97	155	156	70.337	156	157	61.431
157	158	37.28	158	159	23.842	159	160	89.876
160	161	35.845	161	162	52.272	162	163	8.277
163	164	8.278	164	165	8.277	165	166	8.277
166	167	3.145	167	168	5.132	168	169	8.246
169	170	8.324	170	171	8.277	171	172	8.277
172	173	8.278	173	174	8.277	174	175	8.278
175	176	8.277	176	177	8.277	177	178	8.277
178	179	8.277	179	180	8.278	180	181	8.277
181	182	8.277	182	183	81.141	183	184	31.289
184	185	2.001	185	186	1.815	186	187	42.308
187	188	32.788	188	189	35.39	189	190	18.669
190	191	0.338	191	192	18.453	192	193	42.388
193	194	1.157	194	195	0.799	195	196	1.027
196	197	0.928	197	198	1.002	198	199	0.953
199	200	0.975	200	201	0.98	201	202	1.955
202	203	1.955	203	204	1.075	204	205	0.88
205	206	0.957	206	207	0.998	207	208	1.476
208	209	1.476	209	210	1.476	210	211	1.476
211	212	1.476	212	213	1.475	213	214	1.477
214	215	1.475	215	216	1.655	216	217	1.655
217	218	1.655	218	219	1.655	219	220	0.523
220	221	26.73	221	222	10.144	222	223	1.081
223	224	1.516	224	225	1.515	225	226	1.516
226	227	1.515	227	228	1.516	228	229	1.516
229	230	1.515	230	231	1.515	231	232	1.515
232	233	1.515	233	234	1.516	234	235	1.515
235	236	1.516	236	237	1.516	237	238	1.515
238	239	0.362	239	240	1.154	240	241	1.516
241	242	1.515	242	243	1.515	243	244	1.516
244	245	1.515	245	246	1.516	246	247	1.515

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 577/2001.

Pagina 5 din 6

Fără semnătură și pecete, documentul este invalid.

Fără semnătură și pecete, documentul este invalid.

Carte Funciară Nr. 40219 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
247	248	1.516	248	249	1.515	249	250	1.516
250	251	1.516	251	252	1.515	252	253	1.515
253	254	1.516	254	255	1.515	255	256	1.515
256	257	1.516	257	258	1.516	258	259	1.515
259	260	1.514	260	261	1.515	261	262	1.606
262	263	1.606	263	264	1.606	264	265	1.606
265	266	1.607	266	267	0.347	267	268	21.88
268	269	25.33	269	270	11.017	270	271	22.171
271	272	0.663	272	273	13.177	273	274	10.745
274	275	9.013	275	276	5.737	276	277	6.068
277	278	7.258	278	279	2.237	279	280	1.112
280	281	1.15	281	282	1.126	282	283	1.136
283	284	10.622	284	285	51.856	285	286	39.199
286	287	72.673	287	288	42.161	288	289	80.679
289	290	4.116	290	291	16.417	291	292	45.639
292	293	1.492	293	294	1.366	294	295	1.505
295	296	1.714	296	297	1.901	297	298	2.021
298	299	1.483	299	300	2.204	300	301	2.438
301	302	2.073	302	303	1.49	303	304	1.761
304	305	27.19	305	306	1.616	306	307	1.772
307	308	1.756	308	309	1.894	309	310	2.09
310	311	16.265	311	312	27.524	312	313	4.59
313	314	10.548	314	315	21.468	315	316	11.897
316	317	31.854	317	318	6.058	318	319	47.159
319	320	18.758	320	321	20.391	321	322	2.051
322	323	2.051	323	324	2.05	324	325	2.051
325	326	2.05	326	327	2.051	327	328	2.051
328	329	2.051	329	330	2.051	330	331	2.051
331	332	14.032	332	333	2.328	333	334	2.328
334	335	2.328	335	336	2.328	336	337	2.328
337	338	2.329	338	339	2.328	339	340	2.328
340	341	1.864	341	342	1.863	342	343	1.864
343	344	1.863	344	345	1.864	345	346	1.863
346	347	1.863	347	348	1.864	348	349	1.864
349	350	1.864	350	351	1.863	351	352	1.864
352	353	1.863	353	354	1.863	354	355	1.863
355	356	132.754	356	357	107.723	357	358	13.492
358	359	16.703	359	1	14.003			

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

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

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

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

Data și ora generării,

12/03/2025, 08:35

37

Domnule Primar,

Subsemnata Naipeanu Mariana Madalina identificata cu C.I. seria 10 nr.000200, CNP 200000000, in calitate de administrator al SC. CLAUMAR SRL, CUI 51352214, J-2025013614008, cu sediul social in MUN. Giurgiu, str. Grivitei nr. 139 va aduc la cunostiinta intentia de a prelua prin contract de concesiune trei grupuri sanitare, situate in parcare in care stationeaza autotrenuri pe sensul de intrare in tara, pe o perioada de 25 de ani, pentru a putea amortiza investitiile pe care urmeaza sa le realizam.

Precizez ca sunt necesare atat investitiile pentru punerea lor in functiune cu dotarile necesare cat si asigurarea utilitatilor (apa, canal, energie electrica)

Domnului primar al municipiului Giurgiu

Data

04.03.2025



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTITIEI



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

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE



202547914752

Firmă: CLAUMAR 2025 S.R.L.

Sediu social: jud. Giurgiu, Municipiul Giurgiu, Strada GRIVITEI, Nr. 139,
Camera 1

Activitatea principală: 5221 - Activități de servicii anexe pentru
transporturi terestre

Cod Unic de înregistrare: 51352214

din data de: 26.02.2025

Director,

Dragoș-Cristian STANCIU

Identificator: 1 - la Nivel European (EUID):
ROONRC.J2025013614008
Nr. de ordine în registrul comerțului: J2025013614008
Data eliberării: 27.02.2025

Seria B Nr. 5158801

