



P20

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Șoseaua Portului, FN

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.46.815/19.10.2022;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 46888/19.10.2022;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- solicitarea societății AGREMENT TERRA SRL, reprezentată prin administrator – Pencea Marin, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.22.823/20.05.2022;
- prevederile art.308, art.309 și art.312 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, ale art.13 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu,

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 însușește propunerea privind concesiunea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 3.331 mp. rezultat din măsurători, identificat cu număr cadastral 40688, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Șoseaua Portului, FN.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate și Raportul de Evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 3.331 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului, FN, conform anexei 1.

Art.3. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 3.331 mp., identificat cu număr cadastral 40688, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Șoseaua Portului, FN.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii terenului va avea o valoare de pornire la licitație de 3.980 Euro/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 Consiliul Local.

Art.7. Anexa 1 face 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,

Giurgiu, 2022

Nr. _____

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

REFERAT DE APROBARE

Prin adresa nr.22.823/20.05.2022, societatea AGREMENT TERRA SRL, reprezentată prin administrator Pencea Marin, solicită concesionarea terenului în suprafață de 3.331 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului, FN., necesar îmbunătățirii desfășurării activității la strandul Faro și salonul D'Alexia cu păstrarea destinației de parcare.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 3.331 mp., care aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiului Giurgiu, Șoseaua Portului, FN, terenul fiind identificat cu număr cadastral 40688, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.46.814/19.10.2022 întocmit de Justconta Business SRL .

Întrucât concesionarea se aprobă pe baza Studiului de oportunitate prin hotărâre a Consiliului Local, inițiez un proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

„ privind aprobarea concesionării prin licitație publică a unui teren ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Șoseaua Portului, FN”

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

P R I M A R,

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.46.815/19.10.2022, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație public. a unui teren identificat cu număr cadastral 40688, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului, FN, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

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

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație public. a unui teren identificat cu număr cadastral 40688, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului, FN, în vederea concesionării parcuri din Șoseaua Portului, adiacentă Ștradului Faro.

Prin cererea înregistrată sub nr.22.823/20.05.2022, domnul Pencea Marian, administrator al societății AGREMENT TERRA SRL, solicită concesionarea terenului în suprafață de 3.331 mp., situat în Șoseaua Portului, FN, cu păstrarea destinației de parcare.

În acest sens a fost obținut certificatul de urbanism nr. 479/03.10.2022, în care sunt prevăzute utilizările admise .

Termenul de concesionare este de 25 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația pentru teren este de 3.980 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Concesionarul va depune cu titlu de garanție în termen de 90 de zile de la data semnării contractului, o sumă reprezentând 25% din obligația de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate, care va fi folosită în scopul achitării eventualelor penalități și sume datorate de către concesionar în perioada derulării contractului de concesiune.

Suma depusă cu titlu de garanție rămâne la dispoziția concedentului, iar în cazul depășirii cu 30 de zile a termenului de plată a redevenței, penalitățile și redevența vor fi încasate din garanția constituită, cu înștiințarea prealabilă a concesionarului, acesta având obligația de a reconstitui garanția depusă în termen de 60 de zile de la notificarea concedentului.

Valoarea redevenței stabilite conform studiului de oportunitate este de 3.980 euro/an pentru teren.

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.

Terenul aparține domeniului public al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.40688.

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" , art. 308, art. 309 și art.312 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, 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,

ÎNTOCMIT,

Livia STAN

Sc. Patrimoni

20.05.2022

6516

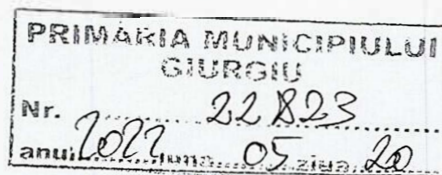
SC AGREMENT TERRA SRL

NR.10/19.05.2022

C.U.I. 31646673

Reg. Com. J52/420/2015

Sediu:Loc. Giurgiu, Sos. Portului nr.1 Jud.Giurgiu



CATRE,

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

- DOMNULUI PRIMAR

Prin prezenta SC AGREMENT TERRA SRL cu datele de identificare C.U.I 31646673 , inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J52/420/2015 reprezentata legal de administrator Pencea Marin, vă solicitam a analiza si aproba conform legislatiei in vigoare a concesiarii parcarei din sos. Portului nr.1 adiacenta strandului Faro .

Solicitam aceasta fiindu - ne necesara pentru imbunatatirea desfasurari activitatii la strandul Faro , si a salonului D'Alexia , apartinand a societatii Amon SRL (Restaurant Perla) cat si pentru imbunatatirea circulatiei in zona.

S. C. AGREMENT TERRA S.R.L

ADMINISTRATOR,

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 479 din 03.10. 2022

în scopul:
"CONCESIONARE"

Ca urmare a cererii adresate de **Traistaru Cristian** Director Executiv al Direcției Patrimoniu – reprezentant al PRIMĂRII MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. București, nr. 49-51, tel. 0246211627, înregistrată la nr. 41804 din 21.09.2022;

pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, sos. Portului, nr. F.N., CF nr. 40688, nr. cad. 40688 sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil – teren (S = 3707mp din acte, 3331din măsurători) domeniu public al municipiului Giurgiu, conform HG nr.968/2002 situat în intravilanul municipiului Giurgiu

- nu este grevat cu sarcini
- nu este situat în zonă protejată
- nu sunt interdicții de construire
- teren situat în zona de siguranță/ protecție CNCF CFR SA

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, imobilul se află în unitatea teritorială de referință **V6 – Zone de agrement, cu concentrare de regulă în vecinătatea apei**, precum și în **CC1 – Zona transporturilor rutiere**, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier. Având în vedere situarea terenului adiacent șos. Portului care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propus cu un profil de 20,00m se stabilește aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejurimile, la o distanță de 10,00m din axul drumului. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

V6 - Cuprinde zone de sport și agrement, porturi de agrement, ștranduri, servicii și comerț complementar. Detalierea reglementărilor se face prin PUZ.

- UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;- săli de sport polivalente sau specializate, bazine de înot acoperite;- săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică;- cabinete medicale și de fizioterapie;- terenuri de sport, bazine de înot în aer liber, patinoare în aer liber;- vestiare, anexe administrative;- spații verzi amenajate;- alei, amenajări odihnă, agrement, mobilier urban;- porturi de agrement;- debarcadere;- ștranduri;- popicărie, bowling, biliard;- parcuri de distracție (recomandabil tip aqua park);- cluburi nautice;- cluburi – în general;- terenuri de sport, bazine de înot în aer liber;- parcaje la sol și multietajate.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit spații comerciale și servicii conexe;- se admit spații pentru alimentație publică;- se admit activități manufacturiere care nu produc dezagremente în zonă.

- UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice alte utilizări;- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;

- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică,

Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației.

Parcările se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cu excepția sălilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri (H max = 15m).

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile plantate vor reprezenta minim 30% din ansamblul incintei.

Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Toate parcările vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

- ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,5m, vor fi dublate cu gard viu.

Porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40% sau conform normelor specifice în vigoare.

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 0,60mp ADC/ mp teren sau conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii.

Lotul cu nr. cad.40688 este construibil dacă sunt îndeplinite cumulativ toate condițiile precizate în regimul tehnic.

Conform art. 32 din Legea 350/2001, în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: - Să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate.

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

"CONCESIONARE"

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/ 11/ CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/ 35/ CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu

privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/ 337/ CEE și a Directivei 96/ 61/ CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie)
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/ sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
 - ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie) – **amplasament și/ sau bransament**:
 - ☐ alimentare cu apă – APA SERVICE SA ☐ gaze naturale
 - ☐ canalizare – APA SERVICE SA ☐ telefonizare
 - ☐ alimentare cu energie electrică
 - ☐ alimentare cu energie termică ☐ contract evacuare deșeuri inerte, Rosal Grup SA
 - d.2) avize și acorduri privind:
 - ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației
 - d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/ sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)
 - d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
- e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

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

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

2022.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

ANEXA 1 LA H.C.L.



46814/19.10.2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesiune a unei parcele de teren, proprietate privată a orașului Giurgiu, în suprafață de 3331 mp. situată în orașul Giurgiu, Sos Portului FN

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

JustConta Business SRL

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



CUPRINS

Date generale

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

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

Capitolul III. *Nivelul minim al redevenței*

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

Capitolul V. *Durata estimată a concesiunii*

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

Capitolul VII. *Avize obligatorii*

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 44504/07.10.2022 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 3331 mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 18.10.2022 iar cursul euro este 1EUR= 4.9357lei

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 concesiunea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică

Terenul in suprafata de 3331 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str Portului FN. Terenul ce urmeaza a fi concesionat are destinatia curti constructii . Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic terenul se afla in domeniul privat al UATM Giurgiu și este in intravilanul orașului Giurgiu conform extras de carte funciara Nr 40688. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 3331 mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiunea lui.

JustConta Business SRL

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



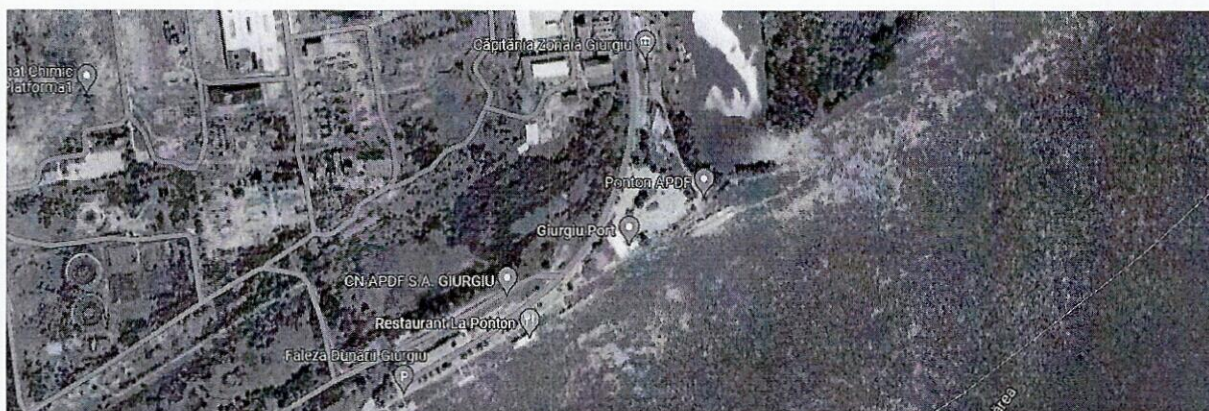
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

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

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

- Localizarea amplasamentului: intravilanul localitatii GIURGIU, jud. GIURGIU, SOSEAUA PORTULUI FN.



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

- Forma: neregulata
- Planeitate: teren plan, pregatit pentru utilizare/utilizare curti constructii

JustConta Business SRL

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



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

- Alte informații:
 - utilizarea actuală a amplasamentului: neutilizat
 - utilități - apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale
 - utilizarea terenurilor din vecinătatea amplasamentului: comercial, industrial

CAPITOLUL II

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

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

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

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

- ✓ redevenței aferent terenului concesiionat, ca preț al concesiunii;
- ✓ taxei pe teren obținute în urma concesiunii;
- ✓ venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

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

Potrivit art. 306 alin. (1) C. Adm., contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului.

JustConta Business SRL

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Cât privește *redevența*, modul de calcul și de plată se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale și se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz [art. 307 alin. (1) și (4) C. Adm. Așadar, *concesiunea este un contract cu titlu oneros*.

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

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

Estimarea chiriei (redeventei) minime

Având în vedere valorile obținute în raportul de evaluare și utilizarea terenului pentru estimarea redeventei 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 analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

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

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

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

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

JustConta Business SRL

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



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

În urma aplicării metodelor descrise în raportul de evaluare din data de 18.10.2022 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda comparației directe: 99.500 euro**
- **Metoda capitalizării rentei funciare: 76.500 euro**

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

În calculul chiriei/redeventei a fost luat în considerare faptul că, proprietatea a fost evaluată prin metoda comparației directe la 99.500 euro, echivalent 491.222 lei și că perioada de concesiune va fi de 49 ani.

***Valoarea redeventei minime anuale este de 3.980 euro/an echivalent a 19.649 lei/an
respectiv 331.66 euro/lună echivalent a 1.637 lei/lună***

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

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de a achita redevența aferentă terenului concesionat, sustragerea de la plată a acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

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

JustConta Business SRL

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



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

Pe langa acestea, se vor adauga:

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

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

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

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

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe.

În funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

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

JustConta Business SRL

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Imobilul – obiect al concesiunii – 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

JustConta Business SRL

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

RAPORT DE EVALUARE

PRIMARIA GIURGIU

**RAPORT DE EVALUARE PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA STABILIRII REDEVENTEI
MINIME PENTRU CONCESIONARE**

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

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

18.10.2022

**RAPORT DE EVALUARE PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIATA - TEREN INTRAVILAN
SINTEZA EVALUĂRII**

18.10.2022

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

Numele clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU		
Data evaluarii	18.10.2022		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara formata din teren intravilan considerat liber de constructii		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Mun. GIURGIU, SOSEAUA PORTULUI FN conform CF 40688. Subiectul raportului il reprezinta un lot de teren cu suprafata de 3331 mp conform masuratori.		
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, domeniul privat		
Numar carte funciara	Conform Anexe, terenul este intabulat si are carte funciara, suprafata totala 3331 mp conform masuratori, 3707 mp conform acte.		
Utilizarea actuala a imobilelor	Teren intravilan curti-constructii neutilizat		
Cea mai buna utilizare	Curti constructii – rezidential sau industrial		
Ocupanti:	Proprietar: ☒	Chirias: ☐	Libera: ☐
Suprafete (mp)			
	Teren	3331 mp	
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat la in zona portuara a orasului GIURGIU jud. GIURGIU. Zona are caracter mixt – industrial si comercial, valorile terenurilor au un trend ascendent. Accesul la proprietate se face pe drum de acces asfaltat, din strada asfaltata. Proprietatea este imprejmuita partial, cu utilitati la hotar.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul.		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	☐ DA ☒ NU		

JustConta Business SRL

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

Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Evaluatorul realizeaza raportul de evaluare in scopul informarii clientului cu privire la valoarea redeventei din concesiune.
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unor terenuri curti constructii intravilane, cu acces la utilitatile orasului GIURGIU – apa, canalizare, energie electrica, drum asfaltat.
Abordari in evaluare:	S-a aplicat abordarea prin piata si abordarea prin venit
Valoare determinata prin abordarea prin piata	99.500 eur, respectiv 491.222 lei FTVA
Valoare determinata prin abordarea prin venit	76.500 eur, respectiv 377.706 lei FTVA
VALOAREA RECOMANDATA	99.500 eur, respectiv 491.222 lei FTVA
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9357

Valoarea redeventei din concesiune:

suprafata	valoare de piata	durata/ani	redeventa anuala/lei	redeventa lunara/lei
3,331	491,222	25	19,649	1,637

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709 valabila pentru 2022. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport,

JustConta Business SRL

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

opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, CEAROM semnează și parafează prezentul Raport, împreună cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1., care are competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client. Declarăm că ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectivă și imparțială.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU

JUSTCONTA BUSINESS SRL

JustConta Business SRL

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

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 Clientul: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

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

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

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

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

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

1.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul Raportului de Evaluare îl reprezintă estimarea valorii de piață a bunului imobil "asa cum este unde este" definită de Standardele de Evaluare SEV 2022 în vederea stabilirii redevenței minime pentru concesiune.

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postală

¹ prin "evaluare" se înțelege atât valoarea estimată (concluzia asupra valorii) cât și raportul de evaluare

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului GIURGIU, SOSEAUA PORTULUI FN.

1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT GIURGIU, CF 40688.

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 3331 mp conform masuratorilor si 3797 mp conform actelor. Obiectul concesiunii il formeaza terenul in suprafata de 3331 mp.

1.4.3 Drept de proprietate

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

Identificarea problemelor de natura juridică ale documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competența evaluatorului autorizat și nu îi va atrage răspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață definită în SEV 100 - Cadrul general, după cum urmează:

“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.”

Valoarea de piață nu este valoare specială. Valoarea specială poate apărea când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Valoarea de piață cere desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9357 lei**

1.6. DATA EVALUARII

JustConta Business SRL

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

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **18.10.2022.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

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

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

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de către client:**

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente:

- extrase de carte funciara puse la dispozitie de proprietar

ii. **din surse publice:**

- iii. analiza de piata – site-uri imobiliare si publicatii de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro.

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1 Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

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

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

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat în ipoteza că toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviciate; orice abatere de la această ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca

evaluatorul sa fi stiut, acesta nu poate fi facut responsabil de acest lucru, neavand nici calificarea si nici obligatia obtinerii unor astfel de informatii.

- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale:

Raportul de evaluare este realizat fara Certificat de urbanism, informatiile aferente acestuia pot modifica valoarea prezentata in raport.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat, in forma prezentata clientului, fara utilizarea partiala sau a unor extrase din Raport; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- prezentul raport este realizat in scopul determinarii valorii de piata si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiara, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatar al raportului.

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 18.10.2022.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Terenul a fost inspectat de catre Vieru Laurentiu impreuna cu Andronic Raluca in data de 14.10.2022. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁴, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

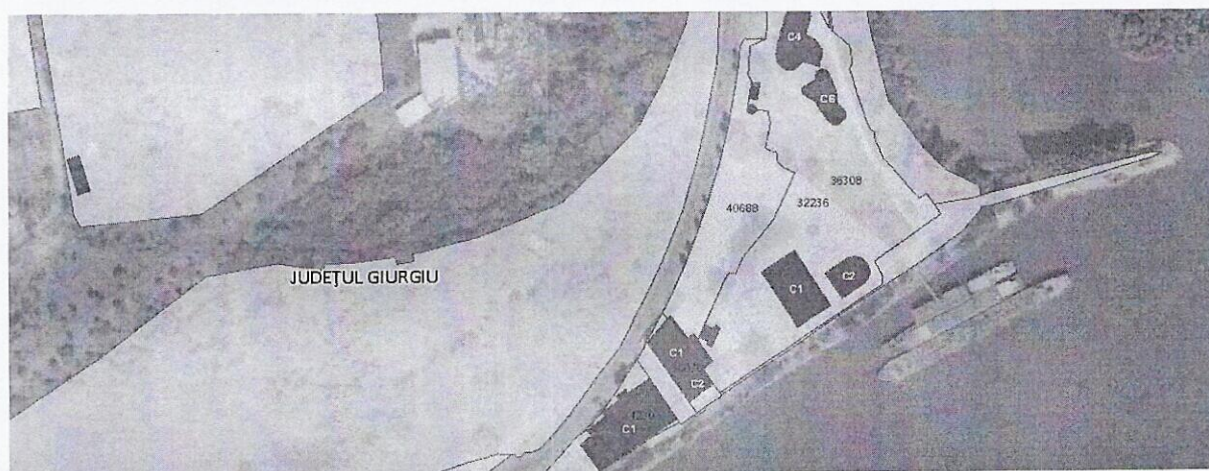
Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat,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

⁴ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

În urma investigațiilor nu s-a constatat că există aspecte neobisnuite și contrastante între utilizarea proprietății subiect și utilizările proprietăților imobiliare învecinate. Analizând informațiile din documentele puse la dispoziție de către client, nu au fost identificate aspecte care diferă între situația scriptică și situația faptică a proprietății subiect.

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** intravilanul localității GIURGIU, jud. GIURGIU, SOSEAUA PORTULUI FN.



- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafață, formă, pantă, deschideri, etc)**

- Forma: neregulată
- Planeitate: teren plan, pregătit pentru utilizare/utilizare curți construcții
- Alte informații:

- **utilizarea actuală a amplasamentului:** neutilizat

JustConta Business SRL

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

- **utilitati** - apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** comercial, industrial

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitate; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pieti, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

JustConta Business SRL

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

Analiza cererii

Cererea efectiva este medie – in usoara crestere. Exista cerere pentru terenuri similare, zona periferica rezidentiala a municipiului are terenuri libere.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Proprietatile comparabile au amplasare similara, pe raza UAT GIURGIU sau UAT alaturate si suprafata comparabila.

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

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in UAT GIURGIU, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 22 – 37 eur/mp, diferenta de valoare fiind data de utilitati, amplasament, suprafata, specificatii conform Certificat de urbanism.

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

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

3.1.2. CEREREA

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

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

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

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de

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

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

locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;

c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;

d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;

e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii. Piata imobiliara specifica In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din teren intravilan cu destinatie curti constructii si situat in GIURGIU, zona centrala a municipiului.

3.1.3. OFERTA

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 22 eur/mp -37 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O

JustConta Business SRL

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

evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.⁷

3.1.5. CONCLUZII

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

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI

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

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par.14

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber
- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit. Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:
 - ⇒ permisibila legal
 - ⇒ posibila fizic
 - ⇒ fezabila financiar
 - ⇒ maxim productiva

Conform ipotezei de lucru si scopului evaluarii CMBU teren este liber de constructii.

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

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

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

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

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

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

4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

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

In Anexa 1 este prezentata grila de calcul pentru estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei directe.

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

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

4.3. METODA ALOCARII

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

4.4. METODA REZIDUALA

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

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

JustConta Business SRL

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

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

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

Aceasta metoda a a fost utilizata pentru realizarea studiului de piata, in Anexe este prezentata metodologia de calcul.

Evaluatorul a identificat o proprietate similara ofertata la inchiriere, din care a fost scazuta marja de negociere. Valoarea rezultata a fost inmultita cu numarul de luni/an si ajustata cu gradul de neocupare. Raportul dintre venitul net annual si valoarea de piata reprezinta rata de capitalizare.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Valoare determinata prin abordarea prin piata

99.500 eur, respectiv 491.222 lei FTVA

Valoarea determinate prin capitalizarea rentei funciare

76.500 eur, respectiv 377.706 lei FTVA

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARI

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

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

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

suprafață	valoare de piață	durată/ani	redevență anuală/lei	redevență lunară/lei
3,331	491,222	25	19,649	1,637

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
LAURENTIU VIERU

JUSTCONTA BUSINESS SRL
ANDRONIC RALUCA

5.3. MENTIUNI TRANZITORII

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

ANEXE

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

1. Estimarea valorii

Determinarea valorii de piata a terenului

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		92,400	88,000	30,000
Suprafata- m ²	3,331.00	2,800.00	4,000.00	800.00
Pret oferta €/m ²		33	22	38
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-3	-2	-3.8
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 2-4 euro/mp		
Pret ajustat		30	20	34
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		29.7	19.8	33.8
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		30	20	34
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		30	20	34
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	Oct-22	Oct-22	Oct-22	Oct-22
Ajustare		0.3%	0.3%	0.3%
Valoarea ajustare		0.1	0.1	0.1
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari corespunzator perioadei de analiza de cca 6 luni		
Pret ajustat		30	20	34
Localizare	periferic/Port	zona Vama	Politia Locala	Politia Locala
Ajustare		0%	50%	0%
Valoarea ajustare		0	10	0
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari pentru comp 2, are amplasare superioara, analiza pe perechi de date indica ajustare negativa de 5 eur		
Acces/ Vizibilitate	superior/superior	bun/bun	inf/inf	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari, accesul si vizibilitatea este inferioara pentru comp 2, analiza pe perechi de date comp 1 si 2 indica o ajustare de 50%		
Utilizare	comercial/ind	comercial/ind	comercial/ind	comercial/ind
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		

JustConta Business SRL

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

Incadrare/ Indicatori urbanistici	P+2E	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Deschidere	120	110	15	14
procentul laturilor	4.32	4.32	0.06	0.25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Comparabilele nu au fost ajustate pentru diferentele dintre procentul laturilor. Analiza de piata indica ca ajustarea pentru acces (ind/logistic) si vizibilitate(comercial) acopera si ajustarea pentru deschidere			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	3,331	2,800	4,000	800
Ajustare		0%	0%	-12%
Valoarea ajustare		0	0	-4
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari pentru suprafata, lotizarea implica cheltuiala aferent cca 5% din teren (inclusiv suprafata in indiviziune)			
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu este cazul			
		da	da	da
Ajustare neta		0	10	-4
		0%	51%	-12%
ajustare bruta		0.09	10.06	4.10
		0.30%	50.81%	12.15%
Pret ajustat		30	30	30
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	30	147		
Valoare teren	99,524	491,222		
rotunjit la	99,500	491,102		
Curs Euro	4.9357	0		
		30	30	30
		-0.25%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (30 E/mp la 30 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari). Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 1 indicat ca valoarea acesteia este 30 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata (prin rotunjire) la 99.500 euro.

Determinarea valorii terenului prin abordarea prin venit

Determinarea ratei de capitalizare

JustConta Business SRL

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

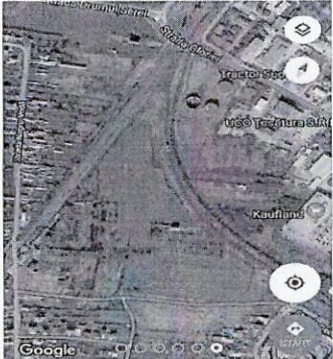
valoare ofertata proprietate	1000
valoare negociata proprietate	950
valoare teren	18000
valoare chirie teren/mp	0.633333
valoare chirie teren/an	6.65
valoare teren similar/mp	12
rata de capitalizare	55%

Determinarea valorii de piata

valoare de inchiriere/mp	1.2125	eur
valoare de inchiriere teren/luna	4038.838	eur
venit annual	42407.79	eur
rata de capitalizare	55%	
valoare de piata determinata prin venit	76525.34	eur

Oferta vanzare teren pentru determinarea ratei de capitalizare:

<https://www.olx.ro/d/oferta/langa-kaufland-giurgiu-de-vanzare-teren-ieftin-IDc9OFE.html>



PRIVAT ⓘ

ALEXANDRINA
Pe OLX din octombrie 2016
Activ pe OLX din octombrie 2022

072 554 5834 **Trimite**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Giurgiu, Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR
Acest anunț a fost publicat de către un
Ca urmare, legea prevede drepturile cons
Arestă mai multe

Postat 03 octombrie 2022

Langa Kaufland Giurgiu de vanzare teren ieftin

12 €

Oferta inchiriere teren

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-suprafata-de-1-500-m-p-zona-mihailesti/8e1i66721dh47489e4492e6eg97e45hf.html>

JustConta Business SRL

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

Teren intravilan | suprafața de 1.500 m.p | zona mihăilești
Giurgiu, Mihăilești Central Vezi pe harta

1 000 EUR

Valabil din 18.10.2022 01:58:19



0373760455

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 89

Raportează



Alexandru Arsene

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului	1500,0 m ²	Front stradal	15
Numar fronturi	2	Amenajare strazi	Iluminat stradal,Mijloc...
+			
Alte caracteristici	La sosea,Oportunitati d...		
+			

Descriere

Compania Imobiliara Eugene Estate va ofera spre vanzare un teren intravilan, incadrat in categoria constructii, situat in zona Mihăilești. Terenul dispune de o suprafața de 1.500 m.p. cu front stradal de 15 m.p., are doua deschideri una la DN6 si una pe Strada Unirii. In imediata apropiere se intalnesc puncte farmaceutice, medicale, comerciale, educationale, de divertisment, bancare, parcuri si piata. Accesul la mijloacele de transport in comun facil: 1 minut pana la mijlocul de transport 505. dispune de urmatoarele utilitati: apa, gaze, canalizare, energie electrica. Se accepta toate modalitatile de plata pentru achizitie. Informatiile tehnice au caracter orientativ, acestea fiind preluate de la proprietar. Pentru mai multe detalii si vizionari, ne puteti contacta telefonic specificand codul de identificare CP15602361

Oferta inchiriere similara proprietatii evaluate, care are platform betonata pe 60% din spatiu

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-vanzare-termen-lung-teren-bacu-giurgiu/Od559f025f9272i5d4h53h681dge195h.html>

JustConta Business SRL

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

Inchiriere/(vanzare) termen lung teren bacu-giurgiu

Giurgiu, Bacu  [Vezi pe harta](#)

2 500 EUR negociabil

Valabil din 11.10.2022 19:59:35

Descriere

Teren 2000 mp cu hala 264 mp, utilitati(curent,apa-canalizare, hala 240 mp
Pretabil sere, depozite etc

0744892999

<https://www.olx.ro/d/oferta/terenuri-intravilane-in-giurgiu-IDg9fwo.html>



FIRMA



Marinică

Pe OLX din februarie 2022
Activ azi la 17:35

 072 221 7095

[Mai multe anunțuri ale ace](#)

LOCALIZARE



Giurgiu,
Giurgiu

DETALII FIRMĂ

Nume firmă: Lixmar SRL

+40722217095

[Arată mai multe](#) 

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către
un consumator, în calitate de consumator, toate a

Postat: 05 octombrie 2022

Terenuri intravilane în Giurgiu

15 € Prețuri negociabile

Firma

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

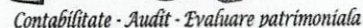
De vânzare sau închiriere terenuri în:

- intravilanul orașului Giurgiu, zona Plase Sudate / Gecor, în suprafață de 48.000 mp, cu deschidere 130 m,
- intravilanul orașului Giurgiu, sos. Prieteniei, stradal, în suprafață de 2.745 mp, cu deschidere 30 m,
- intravilanul comunei Frătești, sat Remuș, stradal, în suprafață de 2 x 1.000 mp, cu deschidere 35 m,
- intravilanul comunei Daia, stradal DN5, în suprafață de 2.371 mp, cu deschidere 24 m.

JustConta Business SRL

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

Tel: 0758318256



六 六

六 六

Suprafata utila: 2 100 m²

六 六

六 六

六 六

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



Pe OLX din februarie
Activ azi la 03:30

Mai multe anunțuri ale a

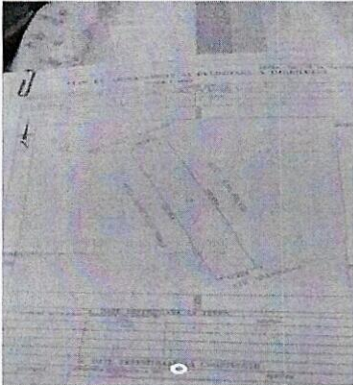
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Ca urmare, legile privind dreptul

Arată mai multe



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-orasul-giurgiu-IDfNDSU.html>



PRIVAT

Georgeta
Pe OLX din martie 2018
Activ pe 15 octombrie 2022

076 755 7025 [Trmite mesaj](#)

Mai multe anunuri ale acestui vnztor

LOCALIZARE

 **Giurgiu,**
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anun e fost publicat de ctre un vnztor

Ca umare, legea privind drepturile consumator

[Arat mai multe](#)

Postat 15 octombrie 2022

teren de vanzare orasul Giurgiu

18 €

[PROMOVEAZA](#) [REACTUALIZEAZA](#)

Persoana fizica Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafata utila: 2.000 m²

Persoana fizica Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafata utila: 2.000 m²

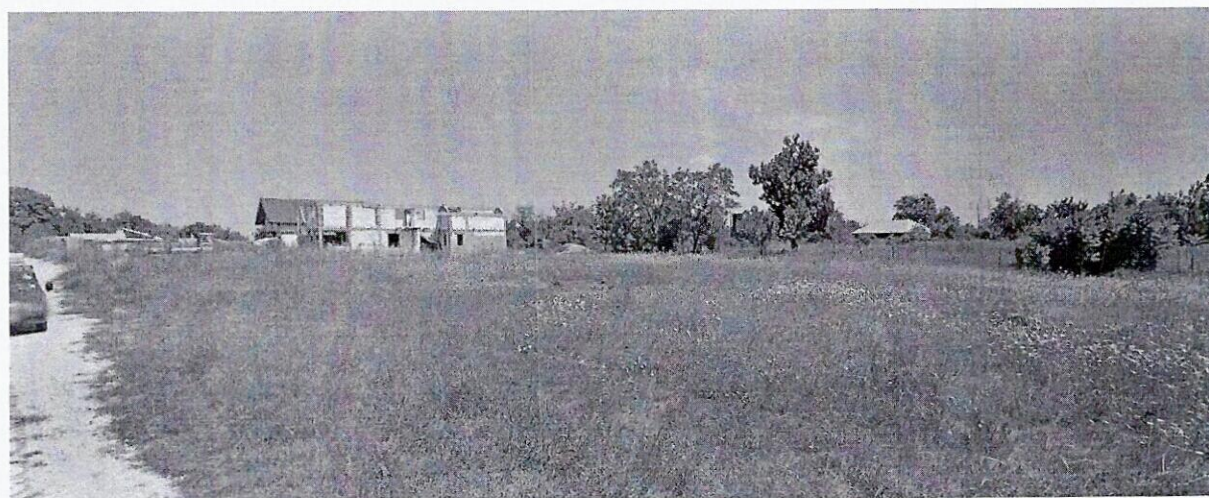
DESCRIERE

Vand teren pe strada Sabarului 16, oras Giurgiu, Jud Giurgiu, cu o suprafata de 2000m patrati, pretul vanzarii este de 18 euro metrul patrat, avand suprafata de 20 m latime cu 100 m lungime.

Pentru mai multe informatii ma puteti contacta la 07*****25

JustConta Business SRL

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



OFERTE DE PIATA

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

Comparabila 1: https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDffm2G.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0&login_provider=password#login



Vanzator

Mihaela
Pe OLX din august 2021
Activ pe 06 octombrie 2021
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

078 760 8093 [Trimite mesaj](#)

Localizare

Giurgiu, Giurgiu
la 54km de timo



Poster 06 octombrie 2021

Vând teren intravilan

33 €

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

[Persoane fizice](#) [Extravilan / Intravilan, Intravilan](#) [Suprafata utila 2.800 m²](#)

(P) MobileCredit: **Credit Instant pe Card Rapid**

Descriere

Vând teren intravilan în orașul Giurgiu zona vama. Suprafata este de 2800 mp cu posibilitate de dezmembrare. Terenul are apă curentă, rețea electrică existentă. Terenul este într-o zonă locuită, înconjurat pe trei laturi de străzi, accesul se poate face pe orice dintre ele. Este situat între motel Prietenie și strada Neajlov terenul are deschidere mare. Tel 07*****93

0 23864551 [Vizualizări: 279](#) [Rapoarte](#)

NORDIS

Alege metoda de plată

INVESTIȚIE

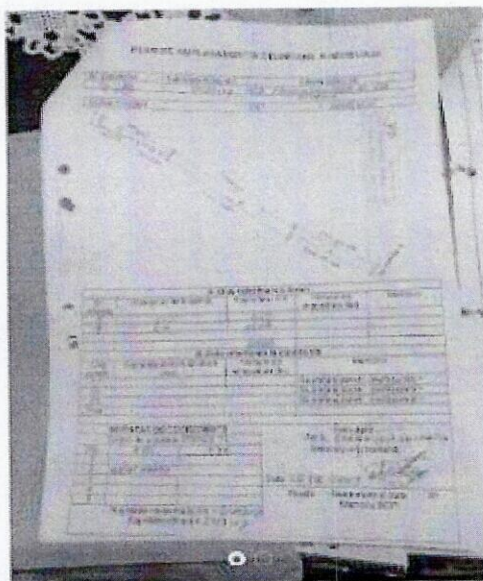
95% | 5%
semnare | predare

CHIMCERA ACUM



Comparabila 2: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-giurgiu-oras-IDfovSV.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

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



Vanzator



Ioreta Brotea

Pe OLX din octombrie 20
Activitate 17:35

Mai multe anunțuri ale ac

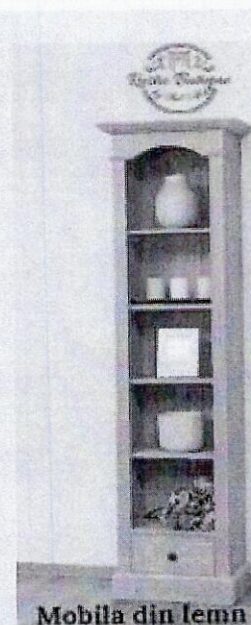
+40 730 697390

Trimite

Localizare

Giurgiu,
Giurgiu

la 54km de tîr



Postat 12 octombrie 2021

Vand teren Giurgiu ORAS

22 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila: 4 000 m²

(P) MobiloCredit: **Credit Instant pe Card Rapid**

Descriere

Vand teren in Mun .Giurgiu, Str.1 Decembrie 1918 , nr.122, in suprafata de 4000 m.p. , conform schitelor atasate suntem 2 proprietari, teren intrag cu deschidere de 18 metri, intrarea este prin 1 Decembrie spatele terenului fiind posesie de centura a Vamii Giurgiu. Terenul are curent electric, apa potabila, si gazele la poarta , cu o constructie demolabila sau reparabila, prestabil pentru constructie casa, fast food , teren de tenis, locuri de fotbal, sala de fitness,oliverse, etc .Terenul este imprejmuit , are gard. Pretul este negociabil. Putem fi contactati si pe numarul de tel al Redu 07*****45 sau 07*****23..

ID: 22149135

Vizualizări: 64

Reportează

JustConta Business SRL

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



Comparabila 3: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/f9g2g99d9e2e7fg5186e62iei5de140e.html>

romimo.ro ROMANIA IMOBILIARE

Contul meu Favorite Agenti + Adauga

Scete judetelor Toate categoriile

Cauta anunturi...

Romim.ro Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

Teren de vanzare

Grupuri, Grupuri, Inchide harta

☐ Restaurante ☐ Spitale ☐ Invatamant ☐ Supermarket

30 000 EUR negociabil

Vand teren intravilan 600 mp cu o deschidere de 14 m la strada cu toate utilitatile la poarta. Terenul se afla in apropierea politiei comunitare giurgiu. Se vinde la pretul de 30000 euro negociabil

Descriere

Vand teren intravilan 600 mp cu o deschidere de 14 m la strada cu toate utilitatile la poarta. Terenul se afla in apropierea politiei comunitare giurgiu. Se vinde la pretul de 30000 euro negociabil

0727451907

Intrebari

Adauga lista

Trimite

Fa oferta

Salveaza ca Favorit

Visualizari: 0

Raportaza

Dima

Vei toate anunturile

Urmareste

Distributie anuntul pe

f t y

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriere-teren-cu-utilitati-bacu-joita/37hd5f6184437hhfd6iif279470hh21g.html>

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

Inchiriere teren cu utilitati-bacu-joita

📍 Giurgiu, Bacu 📍 Vezi pe harta

2 500 EUR negociabil

Valabil din 12.10.2022 12:34:46

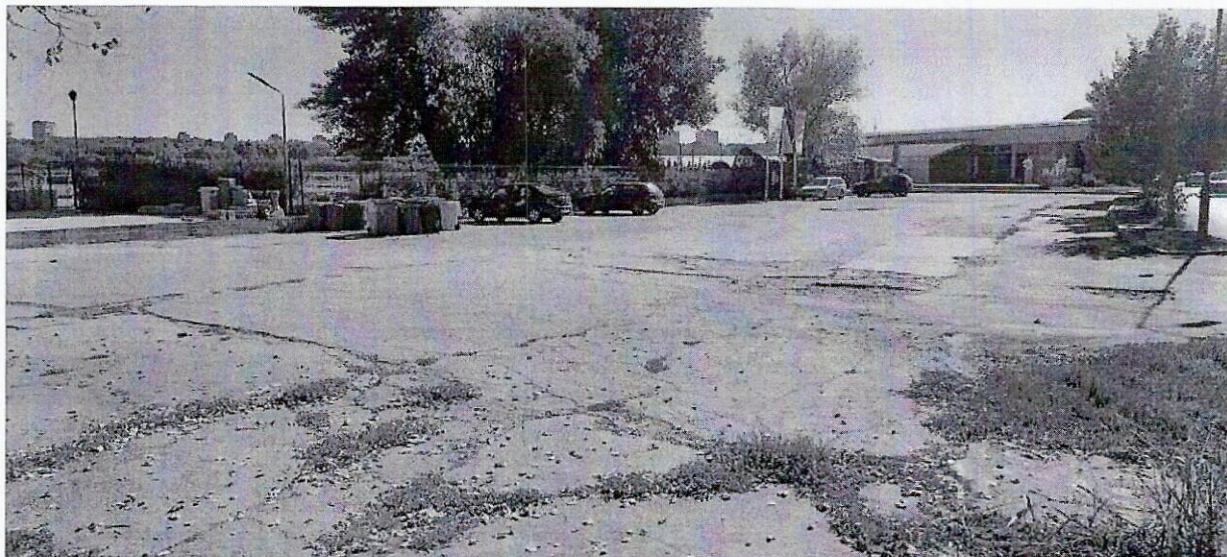
Descriere

Inchiriez teren termen lung,imprejmuit,2000 mp curent electric, apa-canalizare, hala 240 mp
Pretabil sere, depozite etc

Vezi detalii pe www.romimo.ro

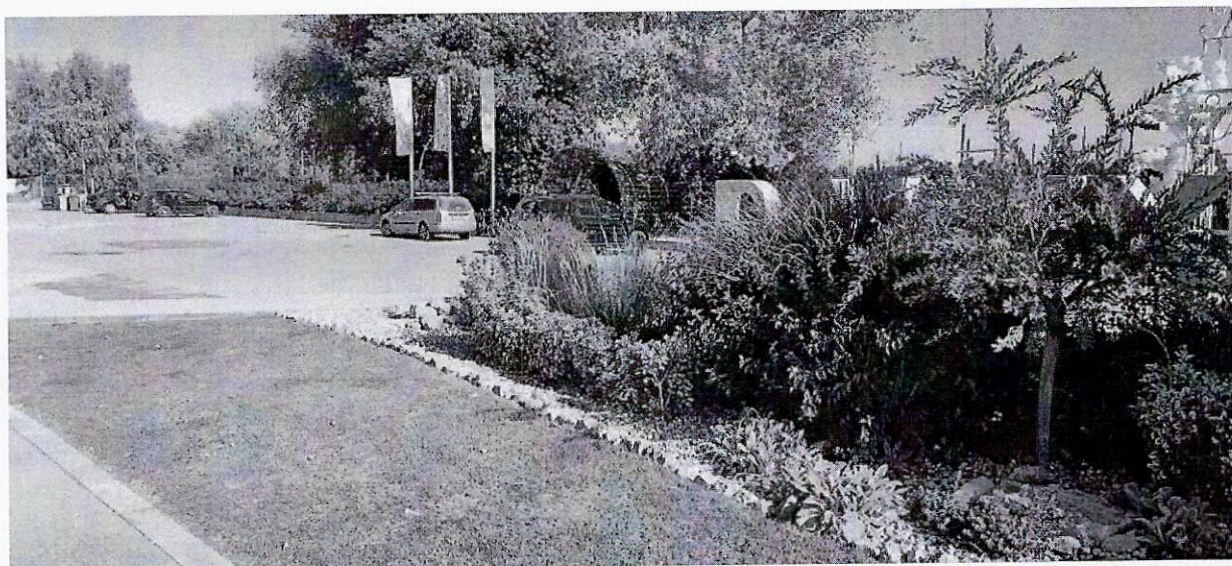
0744892999

Fotografii relevante



JustConta Business SRL

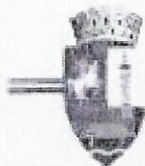
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti



Documente de proprietate

JustConta Business SRL

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



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.44.504/07.10.2022

Către,

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

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr. 19.956/04.05.2022, vă
rugăm să procedați la întocmirea Studiului de Oportunitate și Raportului de
evaluare, privind stabilirea redevenței pentru concesiunea terenului care face parte
din domeniul public al Municipiului Giurgiu, situat în Șoseaua Portului, FN, în
suprafață de 3.707 mp. din acte și din măsurători 3.331 mp., conform cărți funciare
nr.40688 pe care o atașăm în xerox copie.

PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIU,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN

ÎNTOCMIT,
STAȘ LIVIA



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 40688 Giurgiu

Nr. cerere 102700
Zisă 08
Luna 12
Anul 2021

Cod verificare
10010340652



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Sos Portului, Nr. FN, Jud. Giurgiu, PUNCT DE TRECERE FRONTIERA CU BACUL

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	40688	Din acte: 3.707 Măsurată: 3.331	(observațiile sunt pe linia următoare)
Teren împrejmuit: -Nord: neîmprejmuit; -Est: gard din beton între pct. 552-1145, gard din metal între pct. 1145-1146, gard din beton între pct. 1146-202, gard din beton între pct. 202-1151, perete construcție între pct. 1151-809, gard din beton între pct. 809-818, gard din plasa sudată între pct. 818-929, neîmprejmuit între pct. 929-920, gard plasa sudată între pct. 920-905, perete construcție între pct. 905-66; -Sud: perete construcție între pct. 66-58, neîmprejmuit între pct. 58-57; -Vest: neîmprejmuit. DOMENIUL PUBLIC Terenul se suprapune cu nr. cadastral 1703 Suprafața măsurată de 3331 mp face parte din suprafața de 18451 mp conform Deciziei civile nr. 1264/2017			

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
26841 / 25/05/2020	
Act Normativ nr. HG 968, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Hotărâre Judecătorească nr. SENTINȚA CIVILĂ 91 CA, din 04/11/2004 emis de TRIBUNALUL GIURGIU; Act Administrativ nr. HCLM 273 + ANEXA, din 29/07/2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU, ANEXA; Hotărâre Judecătorească nr. RAPORT EXPERTIZĂ SUPLIMENT DOSAR 12283/236/2013, din 05/05/2017 emis de TRIBUNALUL GIURGIU; Act Administrativ nr. HCLM 135 + ANEXA, din 26/08/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Hotărâre Judecătorească nr. RAPORT EXPERTIZĂ DOSAR 12283/236/2013, din 06/10/2015 emis de JUDECĂTORIA GIURGIU; Hotărâre Judecătorească nr. DECIZIA 581/R-C, din 18/05/2007 emis de CURTEA DE APEL PITESTI; Act Administrativ nr. 201655817, din 19/05/2020 emis de DITL GIURGIU; Hotărâre Judecătorească nr. DECIZIE 1264, din 10/11/2017 emis de TRIBUNALUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 39149, din 08/12/2014 emis de PRIMĂRIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. HCLM 76 + ANEXA, din 16/05/2002 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Hotărâre Judecătorească nr. SENTINȚA CIVILĂ 445/CA, din 11/12/2006 emis de TRIBUNALUL ARGES;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu drept atestare, dobândit prin
	Lege, cota actuală 1/1
	1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PUBLIC

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 40588 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	8.735	2	3	19.099	3	4	4.571
4	5	4.263	5	6	3.965	6	7	8.327
7	8	12.664	8	9	10.294	9	10	2.073
10	11	14.651	11	12	11.057	12	13	6.347
13	14	2.077	14	15	2.759	15	16	3.949
16	17	4.291	17	18	2.161	18	19	4.338
19	20	8.342	20	21	4.173	21	22	2.101
22	23	5.704	23	24	0.496	24	25	0.955
25	26	0.982	26	27	1.009	27	28	0.705
28	29	1.006	29	30	0.92	30	31	0.476
31	32	0.552	32	33	1.082	33	34	0.747
34	35	2.025	35	36	2.076	36	37	8.16
37	38	4.48	38	39	14.685	39	40	6.714
40	41	1.896	41	42	3.859	42	43	4.361
43	44	2.225	44	45	2.267	45	46	2.181
46	47	9.397	47	48	9.908	48	49	10.891
49	50	10.259	50	51	10.894	51	52	9.978
52	53	12.217	53	54	4.975	54	55	12.557
55	56	9.59	56	57	13.63	57	58	14.792
58	59	11.871	59	60	3.967	60	61	1.562
61	62	0.742	62	63	0.364	63	64	4.641
64	65	9.518	65	66	4.031	66	1	3.936

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/12/2021, 12:48

JustConta Business SRL

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

Carte Funciară Nr. 40688 Comuna/Oras/Municipiu: Giurgiu

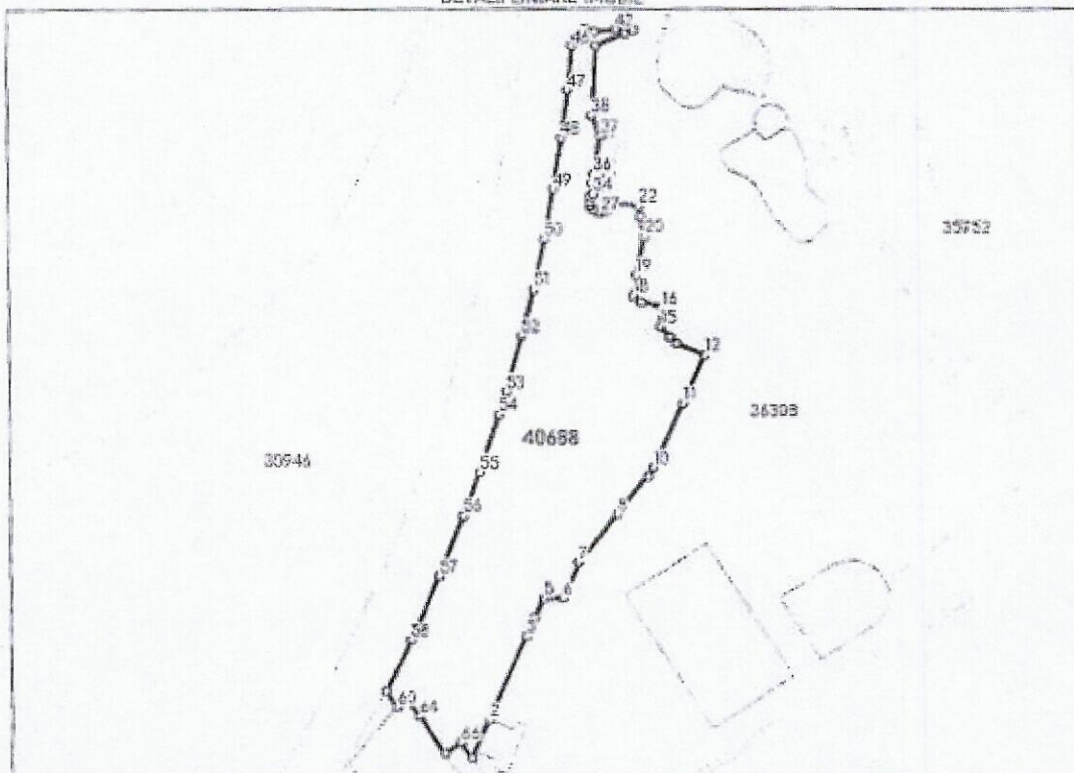
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
40688	Din acte: 3.707 Masurata: 3.331	-Nord: neimprejmuit; -Est: gard din beton intre pct. 552-1145, gard din metal intre pct. 1145-1146, gard din beton intre pct. 1146-202, gard din beton intre pct. 202-1151, perete constructie intre pct. 1151-809, gard din beton intre pct. 809-818, gard din plasa sudata intre pct. 818-929, neimprejmuit intre pct. 929-920, gard plasa sudata intre pct. 920-905, perete constructie intre pct. 905-66; -Sud: perete constructie intre pct. 66-58, neimprejmuit intre pct. 58-57; -Vest: neimprejmuit; DOMENIUL PUBLIC Terenul se suprapune cu nr. cadastral 1703 Suprafata masurata de 3331 mp face parte din suprafata de 18451 mp conform Deciziei civile nr. 1264/2017

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	Din acte: 3.707 Masurata: 3.331	-	-	-	Suprapunere cu imobilul cu nr. cad. 1703