

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului,
identificat cu număr cadastral 39485, situat în Aleea Plantelor, FN**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.33.511/17.07.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.34.031/19.07.2019;
- 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;
- prevederile art.297, alin.(1), lit.„b”, art.302-303, art.308-309 și art.312 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, ale art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal, ale Legii 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, precum și prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.61/28.02.2019, privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune prin licitație publică a terenului, situat în Aleea Plantelor, FN.

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,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesiunea terenului în suprafață de 9.934,00 mp., situat în Aleea Plantelor, FN, identificat cu număr cadastral 39485, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare pentru concesiunea terenului în suprafață de 9.934,00 mp., situat în Aleea Plantelor, FN, identificat cu număr cadastral 39485, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă concesionarea terenului în suprafață de 9.934,00 mp., situat în Aleea Plantelor, FN, identificat cu număr cadastral 39485, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu.

Art.4. Redevența valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 27.020 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. 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, Biroul Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gâdea Gheorghe



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 25 iulie 2019
Nr. 283

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru, din totalul de 19 consilieri prezenți

REFERAT DE APROBARE

În vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 9.934,00 mp, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Aleea Plantelor, FN, identificat în cadrul numărului cadastral 39485, a fost întocmit Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.33.408/16.07.2019.

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

**„ Hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului,
identificat cu număr cadastral 39485, situat în Aleea Plantelor, FN”**

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

PRIMAR,

BARBU NICOLAE



VIZAT:
VICEPRIMAR,



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr. 33.511/17.07.2019 Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate, raportului de evaluare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune prin licitație publică a terenului în suprafață de 9.934,00 mp., situat Aleea Plantelor, 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 prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea studiului de oportunitate și raportului de evaluare în vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 9.934,00 mp., situat în Aleea Plantelor, FN, pentru desfășurarea de activități de prestări servicii și alte servicii conexe.

Prin Hotărârea nr.61/28.02.2019, Consiliul Local a aprobat acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică a terenului, situat în Aleea Plantelor, FN.

Terenul în suprafață de 9.934 mp. aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, este înscris în cartea funciară nr. 39485, având număr cadastral 39485. Acest teren face parte din suprafața totală de 29.122 mp. care a fost dezmembrată conform actului notarial nr. 273/06.02.2019 emis de Notar Drăgulin Steluța Nicoleta.

Precizăm că acest lot a făcut obiectul unor dosare de instanță cu C.N. APDF Giurgiu, fiind soluționate în favoarea Municipiului Giurgiu, prin recunoașterea dreptului de proprietate publică și radierea contractului de concesiune încheiat între Ministerul Transporturilor și C.N. APDF Giurgiu.

Termenul de concesionare este de 25 ani, iar redevența anuală este de 27.020 Euro/an, care va fi achitată trimestrial, la cursul BNR din ziua plății de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada contractuală.

Concesionarul va depune cu titlu de garanție în termen de 90 de zile de la data semnării contractului, suma de 6.755 euro, 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.

Viitorul concesionar are obligația să realizeze investiția, cu respectarea condițiilor și reglementărilor prevăzute în certificatul de urbanism nr. 96/21.02.2019. Totodată este obligat să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă lucrările de construire în termen de cel mult un an de zile de la data încheierii contractului de concesiune.

Suma depuse cu titlu de garanție rămân 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.

Compensarea redevenței cu garanția se poate realiza numai după finalizarea investiției.

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 concesionarului și se face după semnarea contractului de concesiune.

Totodată precizăm faptul că a fost obținut avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Problemelor Speciale, prin care bunul proprietate publică a municipiului ce face obiectul concesiunii, se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare. Precizăm că aceste clauze impuse de către A.N.R.S.P.S. vor fi preluate în caietul de sarcini și ulterior în contractul de concesiune.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."a" și art.139, alin.(3), lit."g" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, 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 dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate publică a orașului Giurgiu, în suprafață de 9.934 mp. situată în orașul Giurgiu, Aleea Plantelor, FN

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

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

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

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

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul VII. Avize obligatorii

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasa , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

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

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 29.362/25.06.2019 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 9934 mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 28.06.2019 iar cursul euro este 1EUR= 4.7351 lei

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

- Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- Legea nr 215/2001 privind administratia publica locala, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare.

Terenul in suprafata de 9934 mp. este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Aleea Plantelor, FN, nr.cadastral 39485, CF nr.39485. 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 public al UATM Giurgiu, este in intravilanul orașului in zona de protecție a Cheiului de piatra, monument istoric inscris in lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul MCC nr 2828/2015

Din punct de vedere al regimului economic terenul este situat în zona A conform HCLM 173/2007 cu destinatia curti constructii.

Din punct de vedere al regimului tehnic terenul este situat in subzone CC3- Zona Transporturilor Navale

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Acest proiect valorifica suprafața de 9934 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 concesionarea lui.

Proiectul va fi autorizat în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată, completată și republicată.

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Pe terenul analizat se află o construcție cu structură din beton armat și zidărie cărămidă cu regim de înălțime parter ce aparține SC SCAEP GIURGIU PORT SA (apare în actele de proprietate), precum și construcție metalică (nu apare în actele de proprietate) și alte construcții (cântar bascula, macara mobilă, precum și alte construcții mobile, pereți beton, baraci metalice, etc) care nu apar în extrasul de carte funciara.

Accesul auto la lotul de teren se realizează direct din Aleea Plantelor strada asfaltată, cu 1 (una) bandă pe sens, drum public precum și acces maritim, fluvial pe apă, pe Canalul Plantelor

Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 9.934 mp având dublă deschidere, una auto de app 200 ml la Aleea Plantelor, strada asfaltată în partea de nord a proprietății și o deschidere fluvială de app 200 ml la Canalul Plantelor în partea de sud a proprietății.

- Utilități: toate utilitățile disponibile în zona pe teren;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construibil;
- Zona este caracterizată ca fiind industrială;
- Amplasamentul este împrejmuit;

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca, Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



- Terenul se afla la limita cu Canalul Plantelor;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mare;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: neregulata;
- Conform PUG Giurgiu terenul se afla situat in: CC3-subzona de transporturi navale;

Limitele terenului analizat:

- la Nord: Strada Aleea Plantelor cu un front de app 200 ml
 - la Est: teren ce apartine Primariei pe o latura de app 40 ml
 - la Vest: teren ce apartine Primariei pe o latura de app 54 ml
 - la Sud: Canalul Plantelor pe o latura de 205 ml
-
- **Constructia: Constructie C1**
 - Adresa: Aleea Plantelor FN
 - Suprafata : 181 mp
 - Regim de inaltime: P
 - Anul PIF: nu cunoastem
 - Constructia beneficiaza de utilitatile: apă , electricitate, canalizare;
 - Structura de rezistență este din beton
 - Inchiderile si compartimentarile sunt din beton si zidarie b.c.a.
 - Tâmplăria exterioară este din profile PVC cu geam termopan cu usi metalice si usa PVC.
 - Finisaje: medii
 - Proprietatea este utilizata.
 - Proprietatea a fost fotografiata la exterior.

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Mai exista o serie de constructii ce tin de activitatea operatorului portuar: transport fluvial de mărfuri, extracție nisipuri și pietrișuri, depozitare etc.

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.

Amplasarea acesteia în imediata vecinătate a infrastructurii de transport rutier și fluvial permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă permanente. 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;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

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

Valoarea redevenței minime anuală stabilită prin Raportul de evaluare pentru Terenul situat in Aleea Plantelor FN este de 127.944 lei echivalentul a 27.020 euro

Recomand ca nivel minim al redevenței suma de 127.944 lei/an fara TVA echivalentul a 27.020 euro

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

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă terenului concesionat, sustragerea de la plata 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 apartin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică. Pot participa la licitație toate persoanele fizice si juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul Local Giurgiu.

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:

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

- 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. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor.

Subconcesionarea este interzisa.

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.

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

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

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

Întocmit,

RALUCA ANABRONIC

1009

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**



SECRETAR

[Signature]

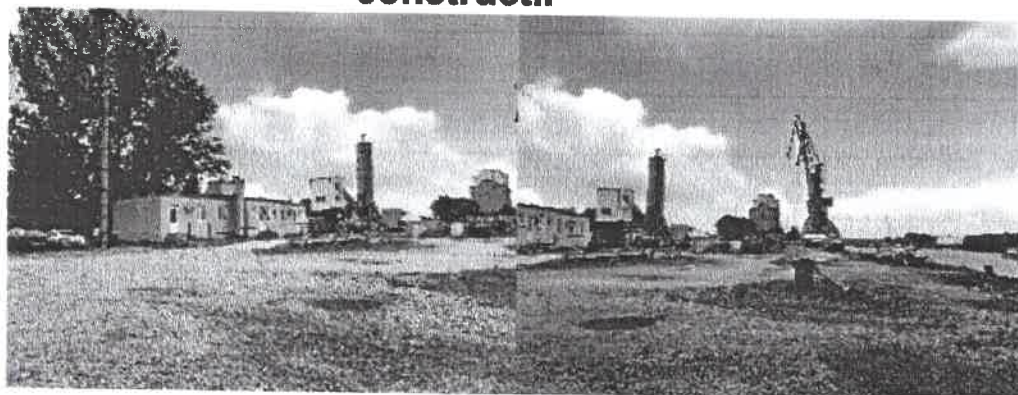
JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca, Nr.7, Bl.33, Sc.1, Ap.1, Parter, Sector 3, București
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU	
Nr.	33 h08
anul	2019
luna	07
ziua	16

Raport de Evaluare si Studiu de Oportunitate

Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-
constructii



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

Evaluator Corabie Iulian

Economist Andronic Raluca

Iunie 2019

Pag 1

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

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

Capitolul 2. DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

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

Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATI PRIVIND CMBU

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

Capitolul 4. BAZELE EVALUARII

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

Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETATILOR

- 5.1 Evaluarea bunului
 - 5.1.1. Abordarea prin piata
 - 5.1.2 Abordarea prin cost
 - 5.1.3 Estimarea redeventei minime

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Certificare

Anexe:

ANEXA COMPARABILE

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

DOCUMENTE

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Către: **Primaria Municipiului Giurgiu**

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, JUSTCONTA BUSINESS SRL prin Corabie Iulian, evaluator membru ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar) sau cu partea care a comandat evaluarea destinatar unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2018.

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Aleea Plantelor FN, judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	28.06.2019
Data inspectiei:	25.06.2019
Data raportului:	28.06.2019
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.7351 LEI

Situatia proprietatii la data evaluarii:

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

Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 4. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Valoarea de piata estimata a bunului supus evaluarii care apartine domeniului public al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 28.06.2019, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,7351 lei /EURO sunt:

VALOAREA DE PIATA TEREN 675.510 EUR echivalent 3.198.607 RON
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

VALOARE REDEVENTA MINIMA ANUALA 27.020 EUR echivalent 127.944 RON



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

NOTA:

- Valoarea estimată în urma evaluării bunului imobiliar reprezintă valoare de piață.
- Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare nu include T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea estimată este valabilă în condițiile și ipotezele limitative și restrictive cuprinse în capitolul 4 al prezentului raport.

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

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.

EVALUATOR AUTORIZAT

Membru titular

CORABIE IULIAN



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declara în cunoștința de cauză ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018 respectând totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat. Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2013, care includ IVS – Cadru general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards), ediția 2012, incluse și acestea parțial (EVA 4, EVA 5, EVA 7, EVA 8) și sunt adaptate specificului pieței din România.

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

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

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

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

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

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

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

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

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2018”, cu precizările legate de instrucțiunile primite de la destinatarul unic.

Evaluator autorizat,
Membru titular ANEVAR
CORABIE IULIAN



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

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

Obiectul evaluării: Terenul intravilan cu destinația curți-construcții în suprafața de 9.934 mp ce se află poziționat în Municipiul Giurgiu, Aleea Plantelor FN, Județ Giurgiu.

Raportul de evaluare estimarea valorii de piață a bunului imobiliar descris mai sus în vederea concesiunii.

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

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii și stabilirii redevenței minime anuale

Data evaluării: 28.06.2019

Data inspecției: 25.06.2019

Data raportului: 28.06.2019

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Adresa: B-dul București nr 49-51, Cod poștal: 080044

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

E-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI

Nr. Legitimatie 18059 – valabila 2019

Tel: 0758 318 256

E-mail: raluca@jconta.ro

1.4. Surse de informare utilizate

- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, cu direcționare pe:
 - SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 230 – Drepturi ale proprietății imobiliare
 - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară
 - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ *Inspectia la fata locului a proprietatii imobiliare implicate.*
- ✓ Adresa nr 29.362/25.06.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmanire, Executare Contracte
- ✓ Hotararea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr 61/28.02.2019
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 6464/06.02.2019 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Certificat de Urbanism nr 96/21.02.2019 emis de Primaria Municipiului Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:2000

1.5. Clauze de confidentialitate

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

1.6. Raspunderea fata de terti

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

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

Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

2.1. Situatiia juridica

Terenul in suprafata de 9.934 mp este format din:

- Teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 9.934 mp

Adresa: Aleea Plantelor FN, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

Adresa: Loc. Giurgiu, Al Pantelui, Nr. 1 N, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	39485	9.934	Teren neimprijnit; Constructia C insusita in CF 39485-C1

Proprietatea este identificata juridic prin CF 39485 Giurgiu, nr. cad 39485

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6464 / 06/02/2019	
Act Notarial nr. 273, din 06/02/2019 emis de NP Dragulin Steluța Nicoleta: Se înființează cartea funciara 39485 a imobilului cu numărul cadastral 39485/Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 31736 înscris în cartea funciara 31736.	A1
Act Administrativ nr. 968, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (act administrativ nr. 679 BIS/09-2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI); act administrativ nr. 943/46/2007/20-03-2008 emis de ÎNALȚA CURTE DE CASĂ ȘI JUSTIȚIE; hotărâre judecătorească nr. 581/B-C/18-05-2007 emis de CURTEA DE APĂL PESTE; hotărâre judecătorească nr. 445/CA/11-12-2006 emis de TRIBUNALUL ARGES - SECȚIA CIVILĂ, act administrativ nr. 5036/02-04-2012 emis de PRIMARIA GIURGIU);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE în drept atestare, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PUBLIC OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 31736/Giurgiu, înscrisa prin încheierea nr. 12692 din 03/04/2012.	A1
Act Administrativ nr. 40384, din 13/09/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 42358, din 02/07/2018 emis de OCPI GIURGIU);	
B3 Se notează documentația cadastrală de actualizare - repositionare (mapa) OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 31736/Giurgiu, înscrisa prin încheierea nr. 52605 din 23/09/2016.	A1

Situatia juridica: Domeniu public al Municipiului Giurgiu dobândit prin Lege cota actuala de 1/1 conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr cerere 6464/06.02.2019

Mențiuni referitoare la sarcini: în CF-ul prezentat nu există înscrise sarcini. Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate)

- ✓ Am avut la dispoziție Adresa nr 29.362/25.06.2019 emisa de Directia Patrimoniu, Compartiment Urmarire, Executare Contracte
- ✓ Am avut la dispoziție Hotararea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr 61/28.02.2019
- ✓ Am avut la dispoziție Extras de Carte Funciara nr cerere 6464/06.02.2019 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Am avut la dispoziție Certificat de Urbanism nr 96/21.02.2019 emis de Primaria Municipiului Giurgiu
- ✓ Am avut la dispoziție Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:2000

2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea proprietatii

Giurgiu este municipiul de reședință al județului cu același nume situat în partea de sud a României, la 65 km sud de capitala București, la granița cu regiunea Ruse din Bulgaria, regiune a cărei reședință, orașul Ruse, se află

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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

Rețeaua rutieră este completată cu trei șosele județene:

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

Reteaua feroviara în Giurgiu:

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

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

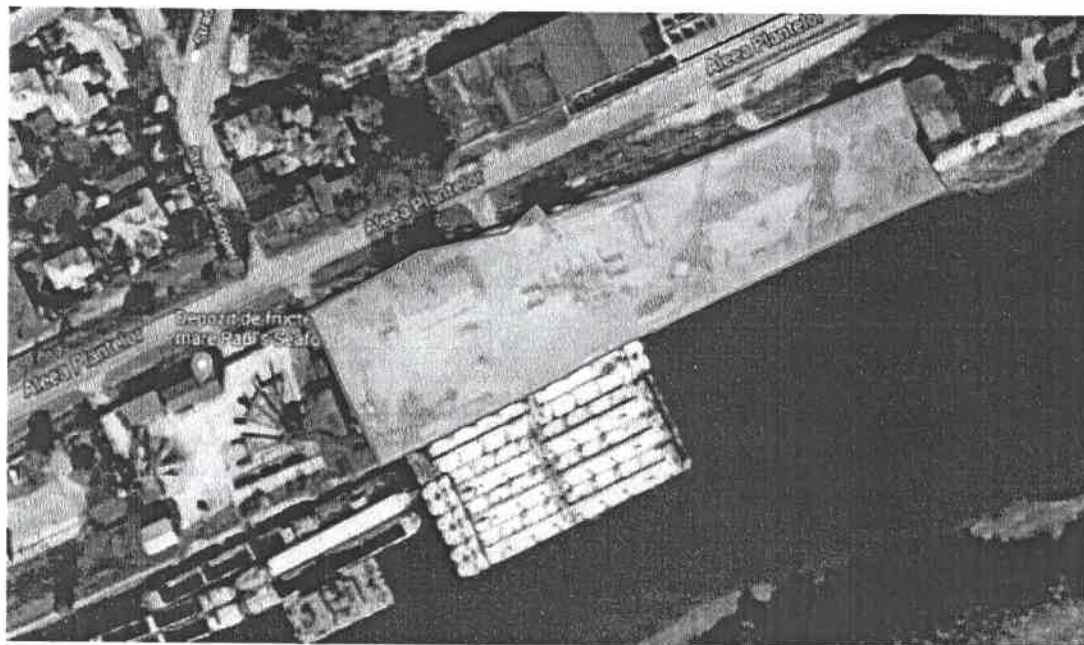
Populație Giurgiu: conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Giurgiu se ridică la 61.353 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.345 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,87%), cu o minoritate de romi (4,5%). Pentru 11,42% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (86,59%). Pentru 11,53% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Localizarea proprietatii (teren pe Aleea Plantelor FN) in partea sudica a Municipiului Giurgiu.



Terenurile subiect al evaluarii situat între Canalul Plantelor și Aleea Plantelor într-o zonă industrială.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

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

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

Suprafața locuită a orașului Giurgiu este de 923.705 mp:

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

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

Alimentarea cu apă potabilă și canalizare a municipiului Giurgiu:

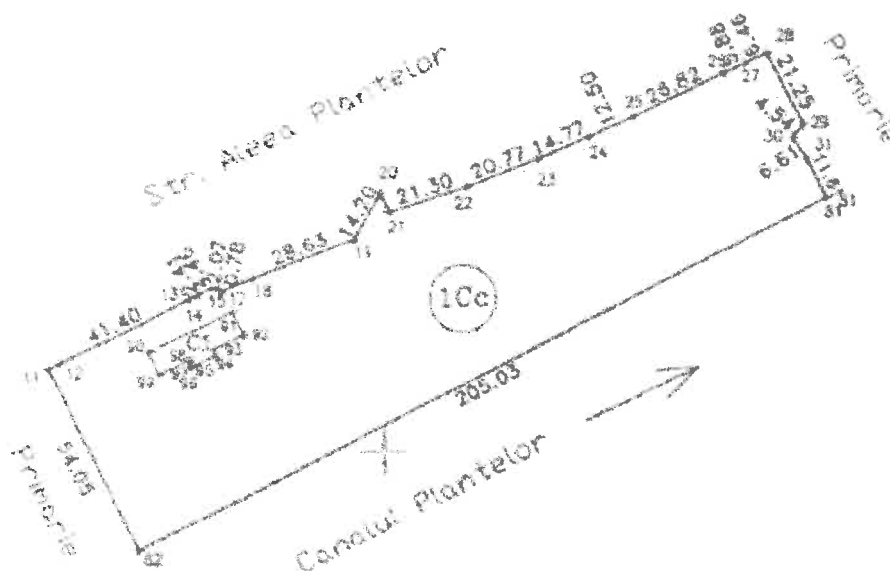
- proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, în valoare de aproximativ 54 de milioane de euro, beneficiază de reabilitarea tuturor rețelelor de apă și canalizare, înființarea de astfel de rețele în toate zonele unde ele încă nu există și construirea a cinci stații de pompare și reabilitarea și modernizarea stației de epurare.
- stația de epurare a orașului a fost complet modernizată, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele primare, care și acestea au fost reabilitate (pe o suprafață de 2,8 ha și funcționează pe baza tehnologiei cu nămol activat, incluzând trepte de tratare mecano-biologică, tratarea nămolului prin stabilizarea anaerobă și recuperarea energiei din gazul de fermentare prin intermediul blocului cogenerator. Biogazul rezultat va fi folosit pentru consumul intern al stației, reducându-se astfel costurile de funcționare); Stația de la Giurgiu este prima stație de epurare din România de capacitate mare (82.400 locuitori echivalenți) realizată prin finanțare pe Programul Operațional Sectorial de Mediu - Axa 1.

Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Giurgiu:

- lucrările de introducere a rețelei de alimentare cu gaze naturale au început în anul 2008, când Societatea Națională Transgaz S.A. a finalizat în acest scop interconectarea unei conducte la Sistemul Național de Transport. Serviciul de alimentare a orașului cu gaz metan este asigurat de compania Wirom Gas S.A. În prezent, lungimea rețelei de distribuție presiune medie în municipiu este de 46.7 km, iar numărul de branșamente la rețea pe raza orașului este de 2192.

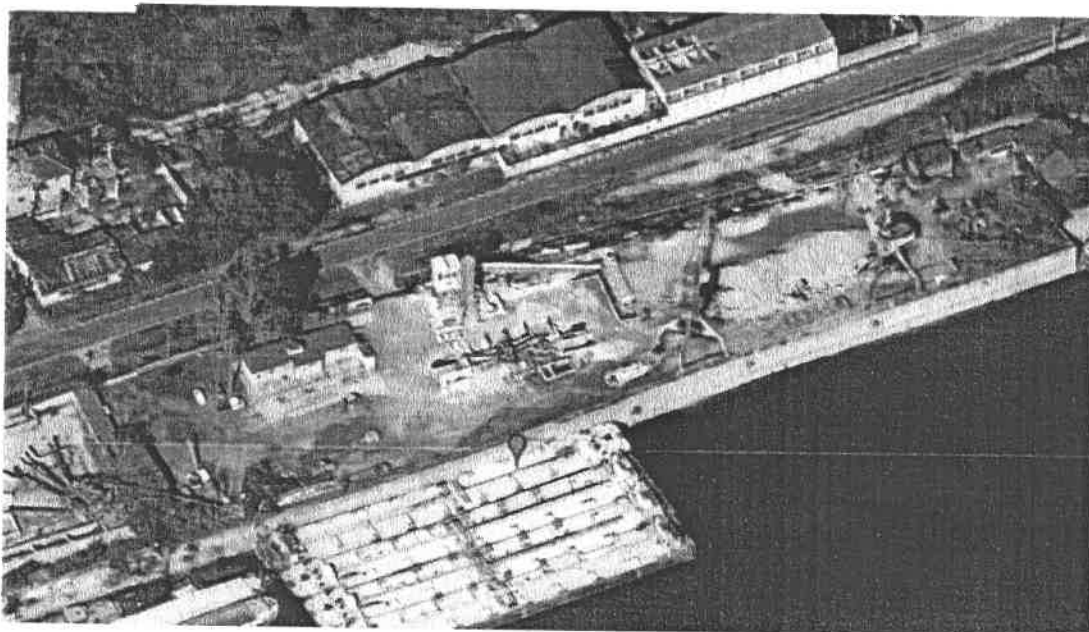
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

LOCALIZARE a Proprietatii din Aleea Plantelor FN (teren in suprafata de 9.934 mp, nr cadastral 39485):



Pe terenul analizat se afla o constructie cu structura din beton armat si zidarie caramida cu regim de inaltime parter ce apartine SC SCAEP GIURGIU PORT SA (apare in actele de proprietate), precum si constructie metalica (nu apare in actele de proprietate) si alte constructii (cantar bascula, macara mobila, precum si alte constructii mobile, pereti beton, baraci metalice, etc) care nu apar in extrasul de carte funciara.

Amplasamentul supus evaluării este localizat in zona sudica a Municipiului Giurgiu.

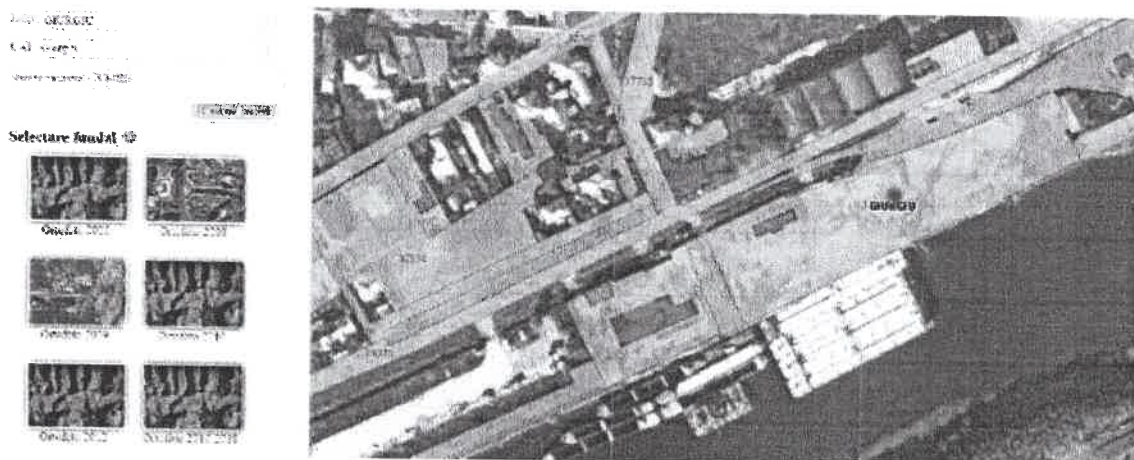


Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatile și pe portalul electronic ANCPİ;
proprietatea teren cu nr cadastral 39485 este înscrisă în acest sistem de date:

Pag 12

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

<http://geoportal.lancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Accesul auto la lotul de teren se realizează direct din Aleea Plantelor strada asfaltata, cu 1 (una) banda pe sens, drum public precum si acces maritim, fluvial pe apa, pe Canalul Plantelor

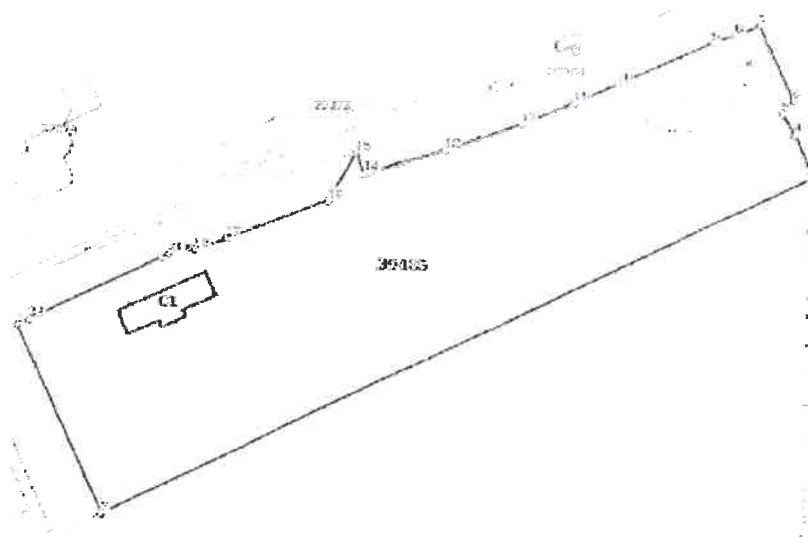
➤ Teren intravilan cu destinatia curti-constructii

Adresa: Aleea Plantelor

Suprafata: 9.934 mp

Numar cadastral: 39485

Carte Funciara: 39485



Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 9.934 mp având dubla deschidere, una auto de app 200 ml la Aleea Plantelor, strada asfaltată în partea de nord a proprietății și o deschidere fluvială de app 200 ml la Canalul Plantelor în partea de sud a proprietății.

- Utilități: toate utilitățile disponibile în zona pe teren;

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construibil;
- Zona este caracterizată ca fiind industrială;
- Amplasamentul este împrejmuit;
- Terenul se afla la limita cu Canalul Plantelor;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mare;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: neregulată;
- Conform PUG Giurgiu terenul se afla situat în: CC3-subzona de transporturi navale;

Limitele terenului analizat:

- la Nord: Strada Aleea Plantelor cu un front de app 200 ml
- la Est: teren ce aparține Primăriei pe o latură de app 40 ml
- la Vest: teren ce aparține Primăriei pe o latură de app 54 ml
- la Sud: Canalul Plantelor pe o latură de 205 ml

➤ Construcția: Construcție C1

Adresa: Aleea Plantelor FN

Suprafața : 181 mp

Regim de înălțime: P

Anul PIF: nu cunoaștem

Construcția beneficiază de utilitățile: apă , electricitate, canalizare;

Structura de rezistență este din beton

Inchiderile și compartimentările sunt din beton și zidărie b.c.a.

Tămplăria exterioară este din profile PVC cu geam termopan cu uși metalice și uși PVC.

Finisaje: medii

Proprietatea este utilizată.

Proprietatea a fost fotografiată la exterior.

Mai există o serie de construcții ce țin de activitatea operatorului portuar: transport fluvial de mărfuri, extracție nisipuri și pietrișuri, depozitare etc.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale

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

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

În analiza pietelor specifice proprietăților de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a fiecărei localități în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonară, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

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

- cea a proprietăților tip teren pentru utilizare comercială;
- pentru dezvoltare - construire;
- beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone sudice, fluviale ale Municipiului Giurgiu, destinate dezvoltării viitoare industriale

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

Cererea: reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – ex. cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

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

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIUREIU, JUDEȚ GIUREIU

sanitare și medicale, poliție, etc.).

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

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

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

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

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

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

Echilibrul pieței: Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului. Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte să înceapă construcția unor noi construcții. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne în mod considerabil în urma schimbării tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se caracterizează prin dezechilibru. Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, mărinđ și mai mult surplusul. În prezent, în cazul de față, pe piața imobiliară specifică oferta de proprietăți imobiliare este mai mare decât cererea.

Cererea și oferta pentru astfel de terenuri este una în relativ echilibru cu un ușor avantaj în favoarea vânzătorului, astfel de proprietăți sunt relativ rare, nu există multe amplasamente disponibile pentru dezvoltare în zone similare. *Oferta de vânzare pentru astfel de terenuri intravilane cu utilizare industrială cu posibilitate imediată de construire variază în intervalul 40- 80 €/mp valori neafectate de t.v.a.*

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

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

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată. *Proprietatea imobiliară se află localizată în județul Giurgiu, în intravilanul Municipiului Giurgiu.*

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

Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus. Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate în considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare.

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

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

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este "teren constructibil" și evaluarea s-a făcut în această ipoteză.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Cea mai buna utilizare a proprietatii, cea construita, actuala

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

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este utilizarea ca și "teren pentru dezvoltare industrială: transporturi navale".

Capitolul 4 BAZELE EVALUARII

4.1. Tipul valorii estimate

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

Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2018 iar valoarea justa si de piata este definita astfel:

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

Evaluarea bunului imobiliar se efectueaza in scopul deteminarii valorii de piata a acestuia la data evaluarii,

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

tinandu-se seama de inflatie, utilitatea bunului respectiv, starea acestuia si de pretul pietei.

Alte baze:

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

4.2. Ipoteze si conditii limitative

- ❖ Valoarea globala estimata pentru activul imobiliar nu a luat in considerare posibile cheltuieli viitoare pentru incadrarea in normele legii mediului.
- ❖ Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila si existenta altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta.
- ❖ Au fost luati in calcul toti factorii cu influenta semnificativa asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta. Proprietatea care face obiectul prezentului raport a fost inspectata.

4.3. Clauze speciale

- ❖ Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar.
- ❖ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
- ❖ Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica locala.
- ❖ In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valoarea estimata de catre evaluator este valabila la data precizata in raport.
- ❖ Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acestia la data evaluarii

Capitolul 5: EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este valoarea de piață.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare respective are la bază contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate. Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode:

- comparația directă;
- extracția de pe piață;
- alocarea (proporția);
- analiza parcelării și dezvoltării;
- reziduală;
- capitalizarea rentei/arendei funciare.

Printre abordările în evaluare cunoscute s-a ales ca fiind cea mai adecvată:

PENTRU TEREN – Abordarea prin piață – metoda comparației directe

5.1 Evaluarea terenului

5.1.1. Abordarea prin piață - Metoda comparației directe

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent. Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate. Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zonă – arie administrativă a localității (inclusiv echiparea tehnico-edilitară) în care sunt localizate terenurile de evaluat rezultă disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea acestuia.

Elementele de comparație sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- condițiile de finanțare și de vânzare;
- restricții legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea;
- caracteristicile fizice (suprafața, forma, topografia);
- utilitățile disponibile, căi de acces;
- utilizarea.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Grila de calcul si ajustarile explicate:

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	9,934	1,732	5,000	31,059	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		50.00	70.0	51	A fost extras TVA-ul din pretul comparabilei C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	s-a avut in vedere potentialul de negociere la tranzactionare si conditiile actuale ale pietei
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	imobiliare; diferentierile sunt facute in functie de disponibilitatea de negociere a fiecarui ofertant a comparabilei, in ideea unei perfectari finale a tranzactiilor
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-8	-11	-8	
Pret ajustat(EURO/mp)		42.50	59.50	43.70	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu exista aspecte care sa induca necesitatea unor ajustari ale dreptului considerat deplin al subiectului
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		42.50	59.50	43.70	
Conditii de finantare		La plata	La plata	La plata	nu au fost necesare ajustari, in cazul de fata nu au fost aranjamente de plata altfel si/sau nonpiata
Ajustare (%)		0%	0%	0%	care sa impuna analiza unor astfel de ajustari
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		42.50	59.50	43.70	
Conditii de plata	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale	nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele sunt ofertate in aceeasi perioada de timp de maxim
Ajustare (%)		0%	0%	0%	3 luni;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		42.50	59.50	43.70	
Localizare	Aleea Plantelor, Canalul Plantelor, periferie sud	zona Vama Giurgiu, periferie	strada Unirii, periferie nord	Bd. Miron Nicolescu nr. 10	Au fost necesare ajustari pozitive pentru comparabila A. deoarece este localizata interior;
Ajustare (%)		10%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		4.25	0.00	0.00	
Pret corectat (EURO/mp)		46.75	59.50	43.70	
Drum acces	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		46.75	59.50	43.70	
Destinatia (utilizarea terenului)	construibil	construibil, zona ind	construibil, zona ind	construibil, zona ind/com	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		46.75	59.50	43.70	
Utilitati	el, apa, canal	similar	similar	similar	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		46.75	59.50	43.70	
Suprafata	9,934	1,732	5,000	31,059	Ajustare negativa comp A,B deoarece proprietatile care au o suprafata mai mica se vand mai usor si
Ajustare (%)		-5%	-5%	15%	ajustare pozitiva pentru comparabila C deoarece suprafata este mai mare;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-2.34	-2.98	8.55	
Pret ajustat(EURO/mp)		44.41	56.53	50.25	
Front stradal (ml)	app 200 ml la Str Aleea Plantelor si app 200 ml la Canalul Plantelor	23.34 ml	67 ml	app 200 ml	Ajustare pozitiva tuturor comparabilelor datorita diferentiei de front stradal si a lipsei de deschidere la canal navigabil;
Ajustare (%)		35%	20%	20%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		15.54	11.31	10.05	
Pret ajustat(EURO/mp)		59.96	67.83	60.30	
Relieful/forma terenului	plan/neregulat	plan/neregulat	plan/neregulat	plan/neregulat	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		59.96	67.83	60.30	
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		fara	fara	fara	nu au fost necesare ajustari;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		60	68	60	
Corectie totala neta (EURO)		10	-2	9	
Corectie totala neta (%)		20%	-3%	17%	
Corectie totala bruta (EURO)		30	25	24	
Corectie totala bruta (%)		59%	35%	47%	
Suprafata teren (mp)	9,934	mp			
Valoare estimata (Euro/mp)	68 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	675,510 €				
Valoare estimata teren (Ron)	3,198,607 lei				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: B					

Valoarea de piata pentru teren: 68 euro/mp, deci:

675.510 euro echivalent 3.198.607 lei

JUSTCONTA BUSINESS SRL



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

5.2. Estimarea chiriei (redeventei) minime

In calculul chiriei/redeventei a fost luat in considerare faptul ca, proprietatea este a fost evaluata la 675.510 euro, echivalent 3.198.607 lei.

Durata concesiunii: 25 de ani

Chirie (redeventa) anuala = 675.510 euro / 25 ani = 27.020 euro/an

Valoarea redevantei minime anuala 27.020 euro echivalent 127.944 lei

Capitolul 6: CONCLUZII

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

Adecvarea	Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este metoda in concordanta cu scopul si utilizarii evaluarii. Adecvarea metodei, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metoda care este cea mai aplicabila, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.
Precizia	Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de corectii si corectiile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, corectia totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.
Cantitatea informatiilor	Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

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

Aceasta abordare a fost selectata de evaluator ca fiind pentru cazul de fata abordarea careia i se poate acorda cel mai mare grad de incredere, si reflecta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii subiect. In cazul de fata, in urma analizei caracteristicilor proprietatii evaluate si a pietei, precum si a informatiilor identificate la nivelul acestora, s-a putut aplica foarte bine abordarea prin piata, existand la vanzare parcele similare cu cea evaluata, lucru care a condus spre un grad mare de incredere in estimarea valorii de piata, in acest caz, avand in vedere aceste particularitati, evaluatorul considerand abordarea prin piata suficienta pentru evaluarea terenului subiect, alte abordari nefiind necesare.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

VALOAREA DE PIATA TEREN	675.510 EUR echivalent 3.198.607 RON
<small>DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA</small>	
VALOARE REDEVENTA MINIMA ANUALA	27.020 EUR echivalent 127.944 RON

- ✓ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport,
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale,
- ✓ valoarea este o predicție,
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIUREIU, JUDEȚ GIUREIU

6.2. CERTIFICARE

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

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

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- ✓ nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- ✓ suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), Standardele de evaluare ANEVAR și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- ✓ proprietatea a fost inspectată;
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

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

Evaluator autorizat

Membru titular ANEVAR

Corabie Iulian



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

ANEXE: OFERTE DE PIATA:

Comparabila1:<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-giurgiu-sos-prieteniei-vis-a-vis-de-t-e-c-IDbob0f.htm#cf3dc2a753>



50 €
Taxa de vânzare

Trimite mesaj

(076) 321-7324

Giurgiu, Judet Giurgiu
Municipiul Giurgiu

4.8/5

100% pozitiv

100% pozitiv

Vand teren Intravilan in Giurgiu Sos.Prieteniei vis a vis de T.E.C

Giurgiu, Judet Giurgiu - Adresa: 10000, Trasa 2 (In vecinatatea T.E.C)

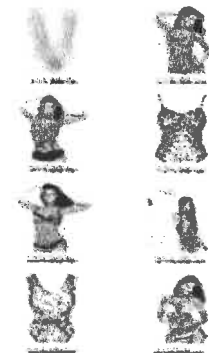
Proprietate

Proiectat/Construit

Proprietate
1.732 m²
Intravilan

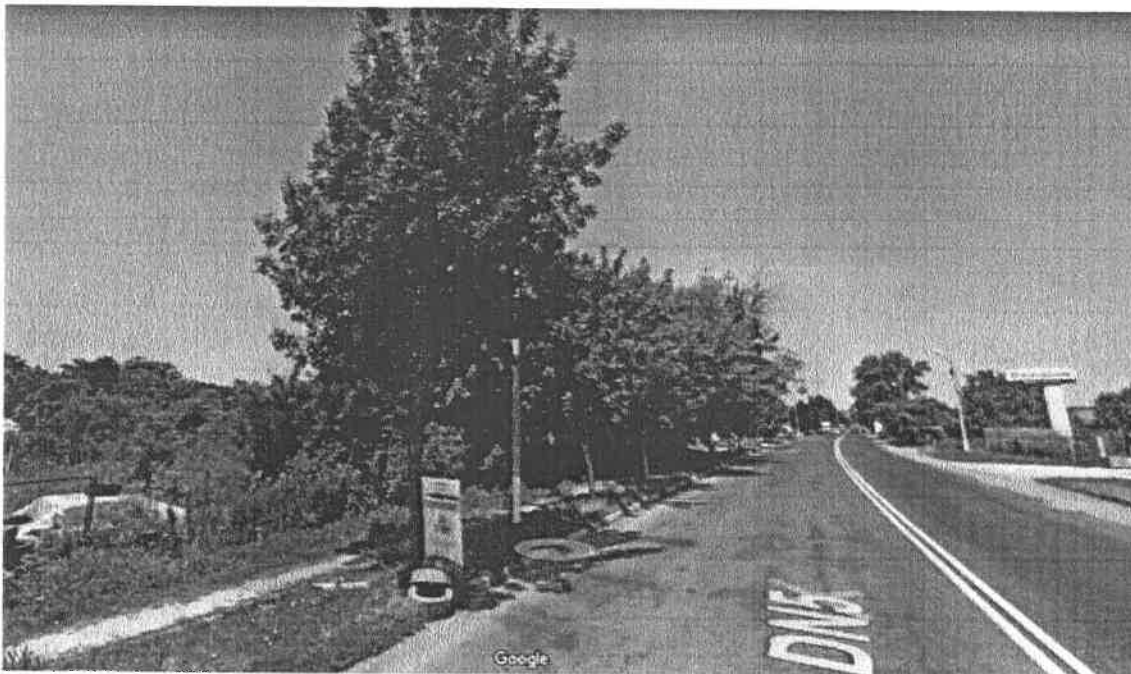
Vand teren intravilan in Giurgiu, Judet Giurgiu Sos. Prieteniei vis a vis de T.E.C. (in vecinatatea T.E.C) si are o suprafata de 1.732 m² (Curs Constructiv: 0.0).
Zona este foarte buna, aproape, prestet servicii, zona productiva, modern si este alina de confortabil si pentru toate tipurile de constructii (restorant, magazine, etc).
Deschiderea de lucru: 24/24 ore.
Amplasament foarte bun, in vecinatatea T.E.C.
Pret: 50 €/m² negociabil.
Erau scurte si am o interesanta oportunitate de investitie!
74. Raspunde la mesajele pe telefon sau, cel interesat poate ruga sa raspundă telefonic sau prin...

SEVENSI



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Oferta verificata telefonic la 0763217324 (dl Alex

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Comparabila 2: <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-vama-giurgiu/7786he2455407f79edi3234q0f566de4.html>

Teren vama giurgiu

70 EUR

0723418894

Mapa

Specificatii

Suprafata terenului	5000.0 m ²	Front strada	6.7
---------------------	-----------------------	--------------	-----

Descriere

Vand sau inchiriez teren 5000 metri la iesire intrare in Romania Vama Giurgiu-Rusia. Intravilan pretabil shiftroum,partare, schimb valutar fast-food, etc. Se poate parcela



Oferta a fost verificata telefonic la 0723418894 (dl George)

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Comparabila 3: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/central/teren-constructii-de-vanzare-XALJ03000?lista=2532383>



AGENTA
OMV PETROM

0372.868.724

Alte telefoane:
0372.190.007

Pentru detalii despre proprietatea cu ID-ul XALJ03000, te rugăm să contactezi:

Nume: _____

Cu nume: _____

Telefon: _____

Aș dori să primesc mai multe info despre proprietatea cu ID-ul XALJ03000 găsită pe imobiliare.ro

Trimite-mi e-mail și permiteți acces

Detalii

OMV Petrom SA vinde teren in Municipiul Giurgiu, Bd. Miron Nicolescu nr. 10 (in spatele stabei de distributie carburanti Petrom).

Suprafata de teren: 31.059mp.

Cadastru, intabulare, acte de proprietate complete.

Potem pune la dispozitie inclusiv certificat de urbanism pentru informatie.

Pentru detalii ne puteti contacta pe e-mail, la adresa trimite email

Caracteristici

Suprafata teren	31059 mp	Tip teren	constructii
Suprafata constructii	0 mp	Tip constructii	intravilan
Prezenta constructii	0	Prezenta constructii	Nu

Specificatii

Alte detalii pret

TVA inclus 19%

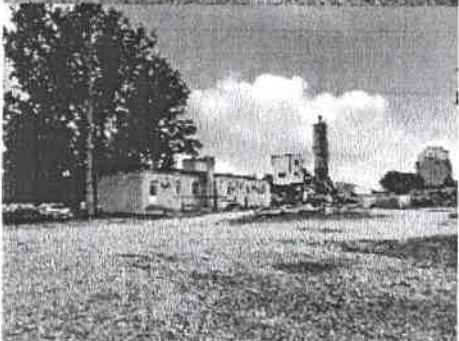
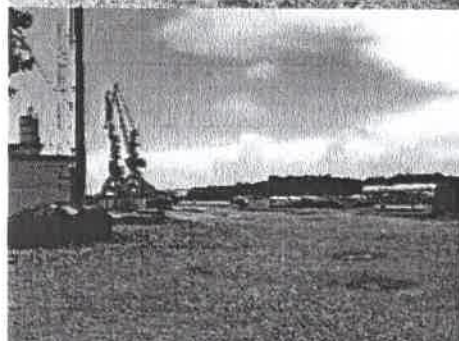
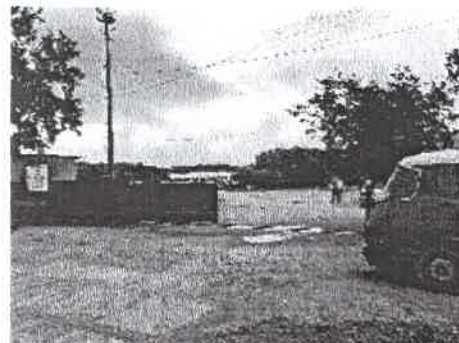
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



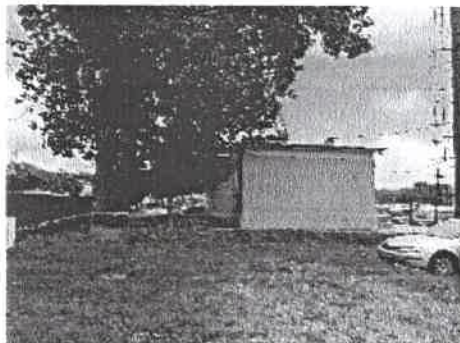
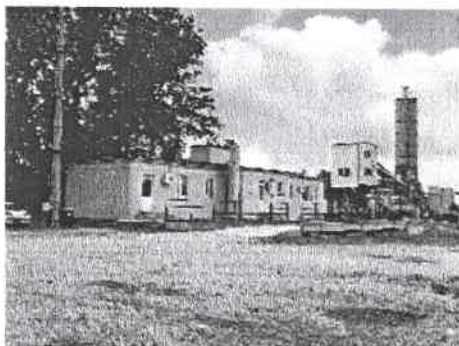
Oferta a fost verificata telefonic la 0372868724 (dl Mihai Ilie)

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIUREIU, JUDET GIUREIU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE:



**DIRECȚIA PATRIMONIULUI
COMPARTIMENT URMAȘIRE, EXECUTARE CONTRACTE
NR.29.362/25.06.2019**

CĂTRE,

S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.

București, Aleea Jkneausca, nr. 7, bloc 33, scara 1, ap.1

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.27.386/12.06.2019, vă rugăm să procedați la întocmirea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare, privind stabilirea redevenței pentru concesionarea terenului în suprafață de 9.934,00 mp, care face parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, situat în Aleea Plantelor, FN

PRIMAR,

Nicolae BARBU

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRAIȘTARU

**COMPARTIMENT URMAȘIRE,
EXECUTARE CONTRACTE**

Mădălina BURCEA

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de abonament în calitate personală

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRĂRE

privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică a terenului, situat în Aleea Plantelor, FN

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.8.519/19.02.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.8.520/19.02.2019;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecției mediului, agricultură și turism;
- prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 aprobată prin Legea nr.22/2007 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.,c", alin.(5), lit.,a" și art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se acordă avizul de principiu pentru întocmirea studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare necesare organizării procedurii de licitație publică pentru concesionarea terenului, în suprafață de 9.934,00 mp., care aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Aleea Plantelor, FN, înscris în cartea funciară nr.39485, având număr cadastral 39485, pentru desfășurarea de activități de prestări servicii.

Art.2. Studiul de oportunitate și raportul de evaluare se va întocmi de către un expert autorizat iar contravaloarea va fi suportată de către câștigătorul licitației.

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu în vederea demarării procedurii de obținere a avizului Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Problemelor Speciale.

Art.4. 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 și Direcției Urbanism - Biroul Autorizații, Documentații de Urbanism din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ciociltan Falan Corina Ionela



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 28 februarie 2019

Nr. 51

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU



Republica Română
Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Formular nr. 10 - ANUI (2019)



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN (cultură)

Adresa: Str. Dragulin Stehău Nr. 15, Jd. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral N. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	39485	9.877	Teren de construcții, contractat în data de 13.12.1945

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6464 / 06/02/2019	
Act Notarial nr. 273 din 06/02/2019 emis de NP Dragulin Stehău Na plata, se înființează cartea funciară 39485 a imobilului cu numărul cadastral 39485/Giurgiu, rezultat din dezmembărarea imobilului cu numărul cadastral 31736 descris în cartea funciară 31736.	A1
Act Administrativ nr. 968 din 05/09/2007 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (act administrativ nr. 879 din 09/10/07 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI, act administrativ nr. 943/16/2007 din 03/2008 emis de JALD, CURTE DE CASĂ ȘI JUSTIȚIE, hotărâre judecătorească nr. SR1/R-1718-05-2007 emis de CURTEA DE APÊL PITEȘTI, hotărâre judecătorească nr. 445/CA/11.12.2006 emis de TRIBUNALUL ARGES - SECȚIA CIVILĂ, act administrativ nr. 5236/04-04-2012 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU).	
B2 - înalțare, drept de PROPRIETATE din drept alinație, detinută prin lege, toată actuală 1/1	A1
MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PUBLIC	
DESERVATA poartă bătăniea din CF 32726/Giurgiu, emisă prin încheierea nr. 2292 din 02/04/2012.	
Act Administrativ nr. 40584, din 13/07/2018 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, Act Administrativ nr. 47366, din 02/07/2018 emis de DCPH GIURGIU.	
B3 - Se prezintă documentația cadastrală de actualizare / reparaționare / actualizare.	A1
DESERVATA poartă bătăniea din CF 32726/Giurgiu, emisă prin încheierea nr. 52 emis din 23/02/2018.	

C. Partea III. SARCINI

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



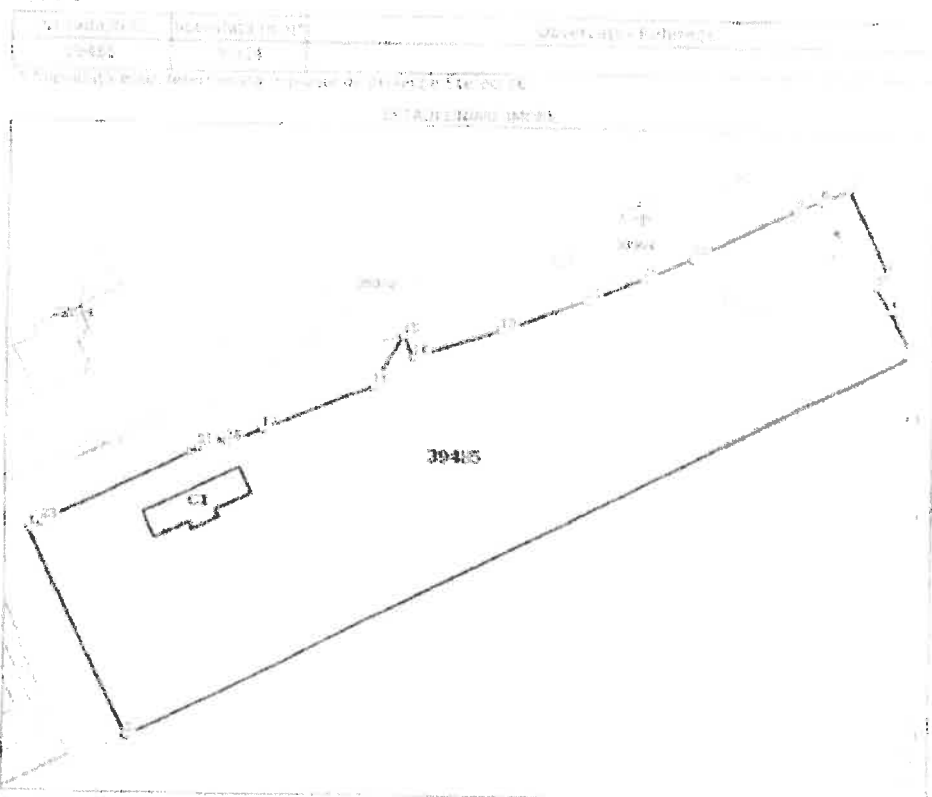
EXEMPLARUL ÎN DEPOSEZIȚIE ÎN BUCLETA DE ÎNCHIRIATĂ ÎNTR-UN BURET DE PAPIE ÎN ALB

Formular nr. 10

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria terenului	Suprafata (m ²)	Totale	Parcela	Nr. Toza	Observatii / Referinta
1	teren constructiv	9.934				STREIN Nicolae siuj

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	51.045	1	4	205.173
2	4	11.91	4	5	6426
5	6	4543	6	7	21156
7	8	6.261	8	9	58.16
9	10	26.819	10	11	12424
11	12	14.773	12	13	20.111

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIUREIU, JUDEȚ GIUREIU

Punct început	Punct sfârșit	Longime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Longime segment (m)
12	14	2,200	12	13	1,500
15	16	14,110	13	14	26,630
17	18	1,540	16	17	1,770
19	20	2,060	17	18	4,450
21	22	2,410	18	19	28,000
23	24	3,310			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stere 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate și sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certifică prezenta extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesorie, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare în condițiile legii.

S-a achitat taxa de 300 RON, Căștanta externă nr. 76937/06-07-2019 în suma de 900, pentru Serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării:

17-02-2019

Data plății:

17-02-2019

Asistent Reg. str. act.:

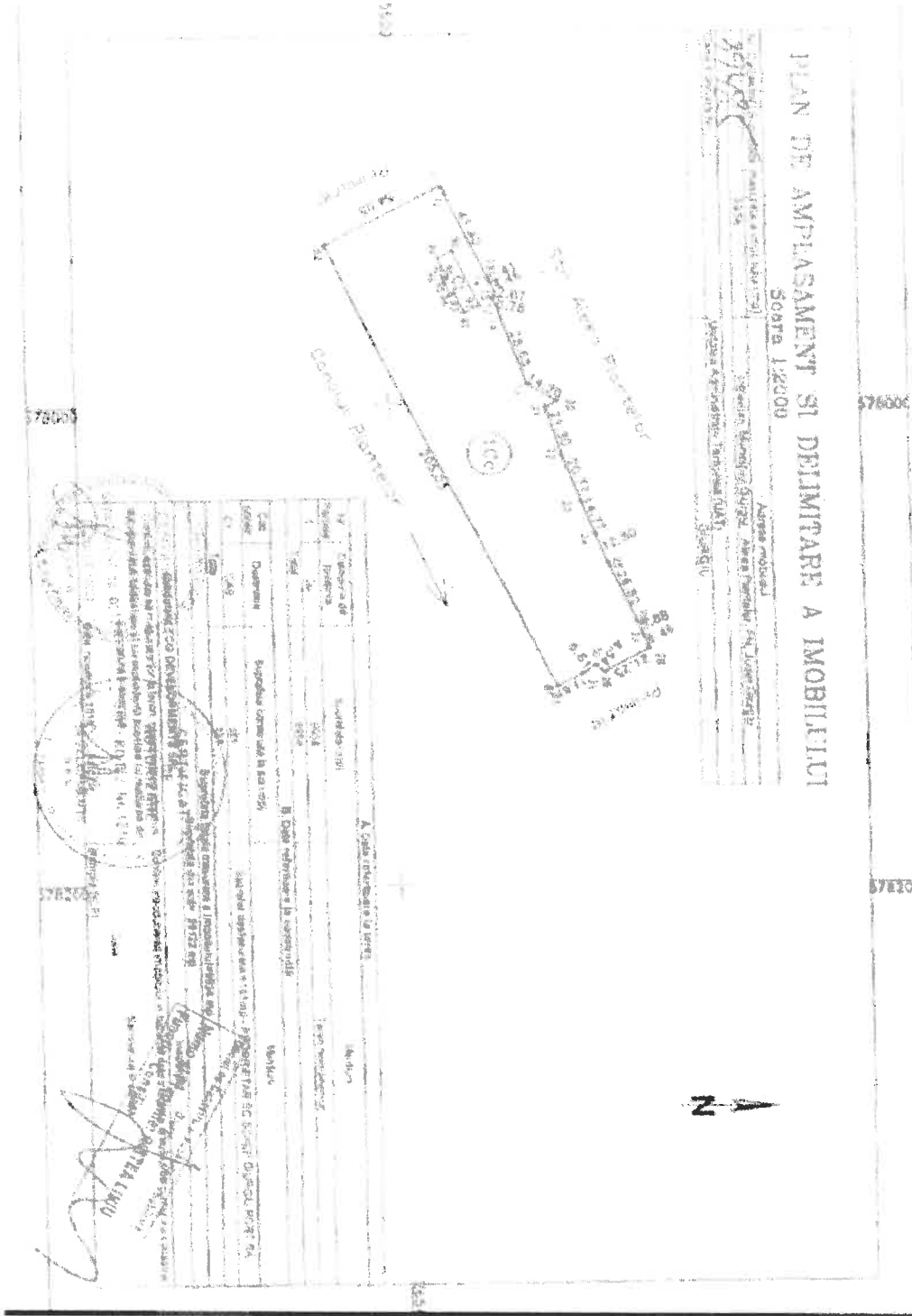
MIHAI LĂPUȘ

Șeful biroului de cadastru și cartografiere:

Referent:

Șeful biroului de cadastru și cartografiere:





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Articolul 15 al 5-lea, Anexa 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1997 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

ROMANIA, Județul GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 26 din 24.02.2019

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 26 din 24.02.2019

în scopul CONCESIUNE TEREN

Că ținare a cererii adresate de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, cu sediul în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, cod poștal _____, bd. București nr. 49-51, telefon/fax _____ e-mail _____, înregistrată la nr. 8522/19.02.2019 pentru mobilități - teren și/sau construcții - situat în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, cod poștal _____ și Aleea Plantelor F.N. sau identificat prin nr. cad. 39455, plan de situație, plan de încadrare

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 012/2012 (scz. PUZ „Aleea plantelor - drumul de centură, Canalul Sf. Gheorghe” aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 73/2012

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1997 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare,

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren situat în domeniul public al municipiului Giurgiu

Teren situat în intravilan

Nu este grevat de sarcini

Este situat în zona de protecție a Cheului de piatră, monument istoric, înscris în Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul MCC nr. 2826/2015, la poz. 228, cod LMI GR-II-m-B-14846, pe Canalul Sf. Gheorghe, datare 1876

2. REGIMUL ECONOMIC:

Teren situat în zona A* conform H.C.L.M. 1/3/2007

Folosința actuală și destinație: ter. construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUZ „Aleea plantelor - drumul de centură, Canalul Sf. Gheorghe” aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 73/2012, terenul este situat în subzona IS, (IS2A și CC3)

SUBZONA CC3 - ZONA TRANSPORTURILOR NAVALE

UTILIZĂRI ADMISE

- instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor de transportul navele de călător și mărfuri, servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor navale; amenajări, lucrări de terasament și infrastructură, spații necesare funcționării

- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din nodurile de organizare a circulației, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisajistic;

Producție industrială conexă transportului naval, servicii comerciale conexă transporturilor navale

- parcaje

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARE:

Conform studiilor de specialitate

UTILIZĂRI INTERZISE

Conform studiilor de specialitate

POI - Conform studiilor de specialitate (dar nu mai mult de 10% GUT-conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 10%)

SUBZONA IS2A - SUBZONA DE COMERȚ, SERVICII

GENERALITĂȚI CARACTERUL ZONEI:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIUREIU, JUDEȚ GIUREIU

recomandată va fi de 20m. Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui P.U.Z. care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și, în ultimă instanță, de patrimoniu articular de cascadă adiacente.

În cazul configurațiilor situate în subzona C.15 și C2 se aplică restricțiile de zonă protejată menționate la articolele respective.

UTILIZĂRI ADMISE

- spații comerciale și de servicii cu rază mare, medii și redusă de servicii, sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii sociale, colective și personale, hotele, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.

- activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective;

Pentru serviciile deservite în alte zone funcționale se admit comerțul normal în funcțiunile permise în vecinătate și/să completarea funcțiilor din vecinătate.

Se admite completarea cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică, instalările și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2026.

Amplasarea de unități comerciale tip mic-gros nu este permisă în zonele C1A și C2 și în vecinătatea funcțiilor protejate.

Amplasarea de unități comerciale tip-gros se poate face numai în zona C2 sau pe buza unui P.U.Z. în cadrul cărui să se analizeze impactul cu vecinătatea și traficul generat.

Sunt admise locașuri de cult numai dacă sunt amplasate la mai puțin de 100m de încăperea de alimentație publică și desfac băuturi alcoolice. Amplasarea de locașuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va pune la minimum 100m de locașuri de cult, spitale, unități de ocrotă și unități de învățământ pentru minori. Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minimum 100m de unități de ocrotă și unități de învățământ pentru minori.

Amplasarea stațiilor de alimentație cu carburanți se va face pe arterele de acces în oraș și în vecinătatea arterelor principale de circulație cu respectarea distanțelor necesare față de alte funcțiuni.

Detalierea regulamentelor pentru clădiri mai înalte de 20m se va face pe baza unui P.U.Z. cu studiu de alimetrie.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități umilitoare obișnuite; amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/sau pietoni în zona protejată C2, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, dispunerea de parcuri de afisaj pe plinurile taluzelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto cu capacități de peste 5 mașini, curățatori chimici, depozitari de materiale re folosibile, platforme de precolțare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru câștig a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități care utilizează pentru depozitare și producție termeni volubi din circulație publică sau din responsabilitate publică, precum alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apei pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apei meteorice

POT maxim = 50% GUT maxim = 2mg AGC/mg teren

SUBZONA II - SUBZONA DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE

GENERALITĂȚI, CARACTERIA ZONEI

Zonă constructivă cu planul maxim P+3 nivele și înălțime maximă de 20m (cu excepția acoperșilor utilajelor), cu regim de construcție discontinuu, cu funcțiuni diverse legate de activitățile productive, depozitare, servicii specializate pentru producție distribuită și comercializare la care se adaugă și servicii pentru personal și clienți.

UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, deslășurate în construcții industriale mari și mijoci, depozitarea și distribuția energiei și materialelor, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren, servicii pentru zona industrială.

Transportul, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transportul și depozitare, marfă la scară și ambalajate,

- stații de întreținere și reparatii auto și pentru utilaje, stații de alimentație cu carburanți, comerț, alimentație publică și servicii personale, locuințe de servicii pentru personalul care asigură permanența sau securitatea activității departament de producție re folosibile, platforme de precolțare a deșeurilor urbane.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- activități actuale vor fi permise în construcții cu condiția înținerii, neconștințării la încălzirea în sistem de mediu în termen de 5 ani;

- pot edera și/sau servirea activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze starea poluării.

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică

UTILIZĂRI INTERZISE

Primăria Municipality Giurgiu este operator de date cu caracter personal

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIUREIU, JUDEȚ GIUREIU

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor pebleului și formidării 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 soluțării adăugă a cerințelor stabilite demarșul procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată în termenul evaluării și/sau a notificării privind intenția de realizare a proiectului și să eria 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 centrale cu privire la recepția cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. În situația în care după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul desfășurării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul revizuește 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/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

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

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizul și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

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;

d.4) studii de specialitate;

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

taxa autorizație de construire .

taxă timbru de arhitectură.

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATEA DE 12 LUNI DE LA DATA EMITERII.



SECRETAR,
Liliana BAICEANU

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

ȘEF BIROU,
Cornelia ȘIVA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate;
- amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

POT maxim = 60% CUI maxim = 2,4mp ADO/mp teren sau, după caz, 12m²/mp teren

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT construcțiile vor fi retrase față de aliniament 22,50 m din axul drumului de centură (Alaea Plantelor) și cu 5,00 m față de calea ferată industrială.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARĂ ALE PARCELELOR clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim un sfert din înălțimea la comasă dar nu mai puțin de 5,00 m pe una din limitele laterale și nu mai puțin de 3,00 m față de linia opusă. Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la comasă dar nu mai puțin de 5,00 m, întrucât terenul se învecinează cu Canalul Sf. Gheorghe se va lua în considerare retragerea față de cheu de 10 m, zona de retragere față de cheu se constituie ca zonă cu interdicție de construire pentru orice construcții definitive sau provizorii excepte făcând platformele balastate (area non edificabilă).

Conform prevederilor Legii 50/1991, art.13, terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construcții, pot fi concesionate prin licitație publică, potrivit legii. În condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii. Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmându-se valorificarea superioară a potențialului terenului.

Având în vedere complexitatea amplasamentului este necesară elaborarea unei documentații de urbanism care va condiționa obținerea autorizației de construire. Conform prevederilor art.32 din Legea 350/2001, în cazul în care realizarea investiției pentru care s-a solicitat emiterea certificatului de urbanism necesită modificarea sau detalierea prevederilor documentațiilor de urbanism în vigoare pentru zona respectivă ori condițiile specifice ale amplasamentului sau natura obiectivelor de investiții impun, autoritatea publică competentă are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să condiționeze autorizarea investiției propuse de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate, a documentației de urbanism, întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul șef al municipiului, după consultarea prealabilă a comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, aprobat de primarul localității sau să condiționeze autorizarea investiției propuse de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu.

Avize necesare în vederea concesionării: avize de amplasament privind utilități urbane (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, energie termică, telecomunicații), avizele/acorduri privind securitatea la incendiu, sănătatea populației, actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, avizul Direcției Județene pentru Cultură, etc.

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia 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 98/51/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 înaintarea/incautarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de evaluare a impactului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă publică competentă.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR

JUSTCONTA BUSINESS SRL