

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

---

---

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 42400, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent Strada Gloriei, nr.3**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.116.200/15.12.2023

- raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte și Direcției Juridic și Administrație Locală, înregistrat la nr.117.562/20.12.2023;

- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;  
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;  
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;

- solicitarea domnului Nedelcu Ion Gabriel, administrator al societății TÂNĂR FERMIER 2009 S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.110.250/27.11.2023;

- prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu;

- prevederile art.108, lit."b", art.306, alin.(1) și alin.(2) și art.362, alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.586 din Codul Civil, prevederile art.466, alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, prevederile art.15, lit."e" din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.129, alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „b” și art. 139, alin. (3), lit.”g” și art.196 alin.(1), lit.”a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1.** Se aprobă concesiunea prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 457,00 mp., identificat cu număr cadastral 42400, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent strada Gloriei, nr.3.

**Art.2.** Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 457,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent strada Gloriei, nr.3, conform Anexei 1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 457,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, adiacent strada Gloriei, nr.3, conform Anexei 2 parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 277 Euro/an, care se achită trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată durata derulării acestuia.

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

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

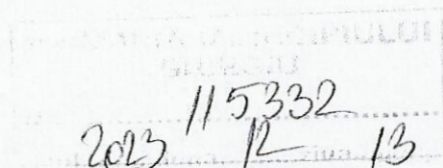
**Art.7.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, Direcției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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Costache Robert - Andrei**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,**

**Băiceanu Liliana**



### **STUDIU DE OPORTUNITATE**

***Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate privată a orașului Giurgiu, în suprafață de 457 mp. situată în orasul Giurgiu, Strada Gloriei nr 3***

**Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu**

JustConta Business SRL

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

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

## **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*



## **DATE GENERALE**

Conform notei de comanda Nr 112049/05.12.2023 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 457 mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 11.12.2023 iar cursul euro este 1EUR= 4.9708 lei

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

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

Terenul in suprafata de 457 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Strada Orhideei, Nr 3 CF 42400 . Terenul ce urmeaza a fi concesiunat are destinatia curti constructii . Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic terenul se afla in domeniul privat al UATM Giurgiu și este in intravilanul orașului Giurgiu fara CF 42400 . Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 457 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

JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

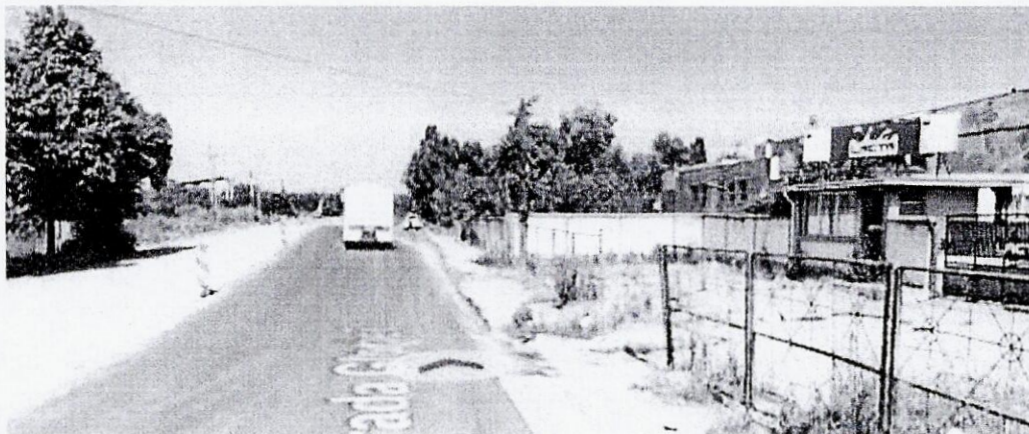
prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesionarea lui.

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**

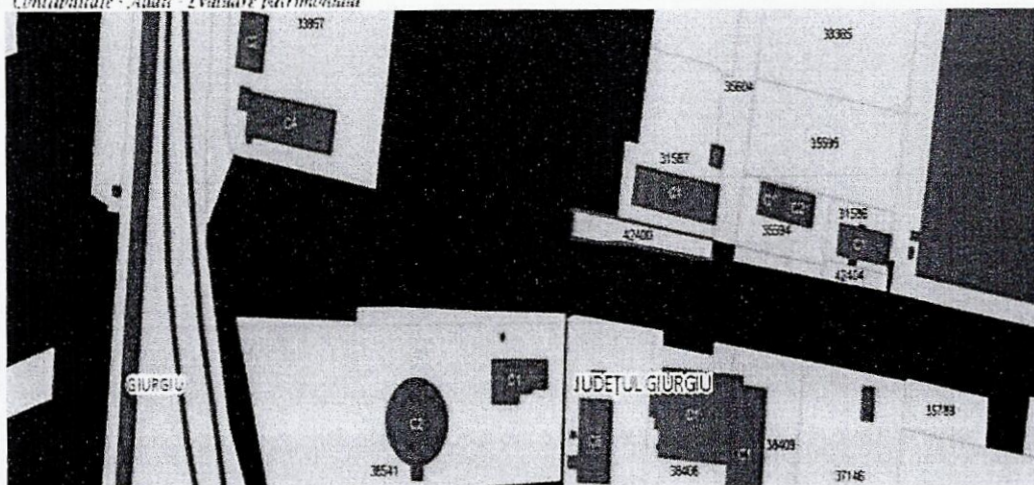
- **Localizarea amplasamentului:** intravilanul localității Giurgiu, jud. Giurgiu, Str. Gloriei nr 3.
- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafața, forma, pante, deschideri, etc)**
  - Forma: regulată, raport superior între deschidere și lungime
  - Planeitate: teren plan, nepregătit pentru utilizare
  - Alte informații:
- **utilizarea actuală a amplasamentului:** neutilizat
- **utilități** - apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale
- **utilizarea terenurilor din vecinătatea amplasamentului:** rezidențial, industrial
- proprietatea este amplasată în zona periferică a municipiului, se pretează pentru construcții industriale.



JustConta Business SRL

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

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



## **CAPITOLUL II**

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

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

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

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

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

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București  
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 executarii, in maxim 25 de ani.

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

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

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

#### ***Estimarea chiriei (redevenței) minime***

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

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

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





Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

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

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

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

În urma aplicării metodelor descrise în raportul de evaluare din data de 11.12.2023 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda comparației directe: 6.909,76 euro**
- **Metoda capitalizării rentei funciare: nu a fost utilizată**

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

În calculul chiriei/redevenței a fost luat în considerare faptul că, proprietatea a fost evaluată prin metoda comparației directe 6.909,76 euro, echivalent 34.347 lei și ca perioada de concesiune va fi de 25 ani.

Chiria (redevența) anuală =  $6.909,76 \text{ euro} / 25 \text{ ani} = 276,39 \text{ euro/an}$

**Valoarea redevenței minime anuale este de 276,36 euro/an echivalent a 1.374 lei/an**

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

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă terenului concesionat, sustragerea de la plată acesteia va atrage după sine

JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

#### **CAPITOLUL IV**

##### ***Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii***

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

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

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

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

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

#### **CAPITOLUL V**

##### ***Durata estimată a concesiunii***

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

JustConta Business SRL

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



## **CAPITOLUL VI**

### ***Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune***

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

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

## **CAPITOLUL VII**

### ***Avize obligatorii***

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

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

Întocmit,

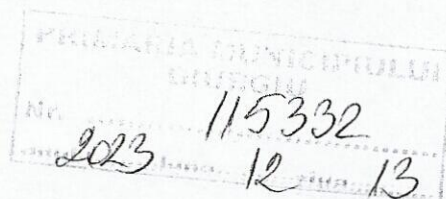
JustConta Business SRL

Andronic Raluca

**Raluca-  
Alexandra  
Andronic**      Semnat digital de  
Raluca-Alexandra  
Andronic  
Data: 2023.12.11  
17:17:30 +02'00'

JustConta Business SRL

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



## RAPORT DE EVALUARE

**DETERMINAREA VALORII REDEVENȚEI DIN CONCESIUNE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE TIP TEREN  
INTRAVILAN – NR CAD 42400, PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU**

*Elaborat de: JustConta Business SRL*

*Echipa de elaborare a lucrării:*

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

**11.12.2023**

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

**SINTEZA EVALUĂRII**

**11.12.2023**

Numele clientului	<b>PRIMARIA GIURGIU</b>		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	11.12.2023		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara proprietate privata formata din teren intravilan considerate liber de constructii – nr cad 42400		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Mun. Giurgiu, Gloriei nr 3. Acte de proprietate: Extras CF 101595/2023		
Proprietar	Primaria Municipiului Giurgiu, domeniul privat		
Numar carte funciara	Conform Anexe, terenul subiect este intabulat si are CF 42400 emis de OCPI Giurgiu.		
Utilizarea actuala a imobilelor	Teren intravilan considerat liber de constructii		
Cea mai buna utilizare	Domeniu privat, valoare de piata – teren considerat industrial in CMBU		
Ocupanti:	Proprietar: <input type="checkbox"/>	Concesionar: <input checked="" type="checkbox"/>	Libera: <input type="checkbox"/>
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica/industriala a orasului Giurgiu jud. Giurgiu. Zona are caracter industrial, valorile terenurilor au un trend usor ascendent dpdv oferte, desi acestea nu sunt sustinute de valorile tranzactiilor efective. Accesul la proprietate se face pe drum de acces asfaltat.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	<input checked="" type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele	
Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul.		

JustConta Business SRL

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Evaluatorul realizeaza raportul de evaluare in scopul determinarii valorii juste. Terenure sunt detinute in proprietate privata. Terenurile nu sunt utilizate la data realizarii raportului de evaluare – teren industrial.
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unor terenuri intravilane, cu acces la utilitatile orasului GIURGIU – apa, canalizare, energie electrica, drum asfaltat.
Abordari in evaluare:	S-a aplicat abordarea prin piata, metoda comparatiei directe
<b>VALOAREA RECOMANDATA</b>	<b>TEREN 457 mp/CF45058 - 34.347 lei respectiv 6.909,76 euro</b> <b>Valoarea redeventei din concesiune, calculata/an pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este 1374lei</b> <b>Valoarea redeventei din concesiune, calculata/luna pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este 114 lei</b>
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9708

Raluca-  
Alexandra  
Andronic

Semnat digital de  
Raluca-Alexandra  
Andronic  
Data: 2023.12.11  
17:19:27 +02'00'

JustConta Business SRL

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



## **1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**

#### **EVALUATORUL AUTORIZAT**

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709 valabila pentru 2023. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

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

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**

**LAURENTIU VIERU**

**JUSTCONTA BUSINESS SRL**

JustConta Business SRL

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

## 1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

### 1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU

### 1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

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

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

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

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

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

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

## 1.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul Raportului de Evaluare îl reprezintă estimarea valorii de piață a terenului așa cum este definită de Standardele de Evaluare SEV 2022 pentru determinarea redevenței din concesiune.

Evaluarea<sup>1</sup> nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate. Valoarea prezentată nu poate fundamenta o vânzare a terenului subiect, doar redevența pentru concesiunea acestuia.

---

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



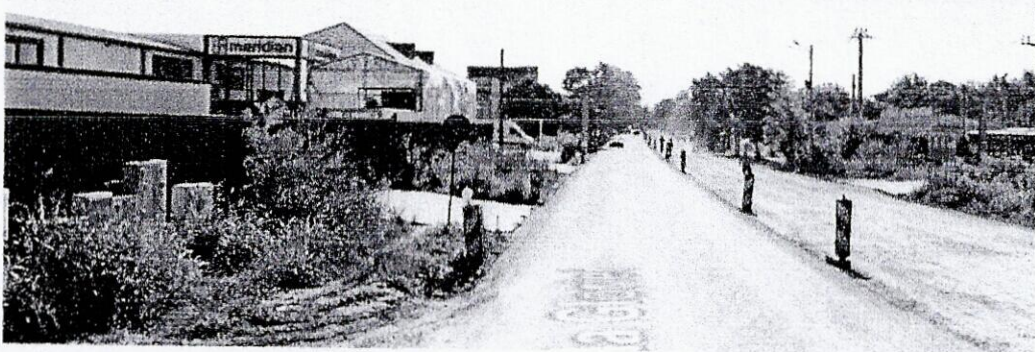
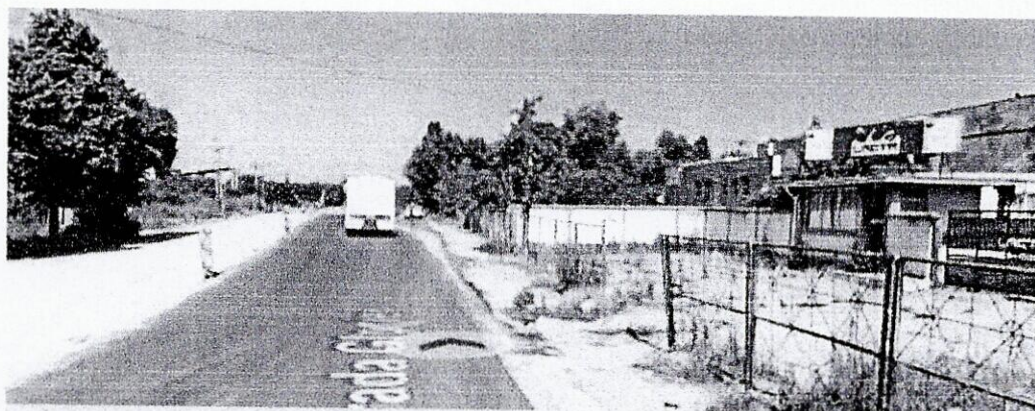
#### 1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

##### 1.4.1. Adresa postala

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, Gloriei nr 3.

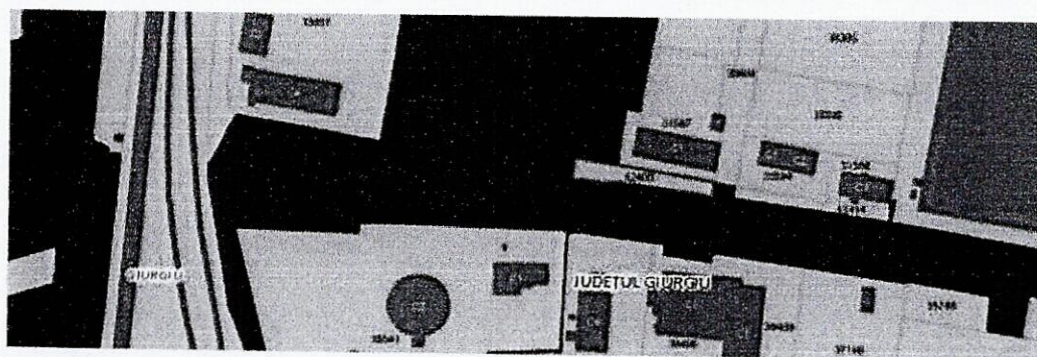
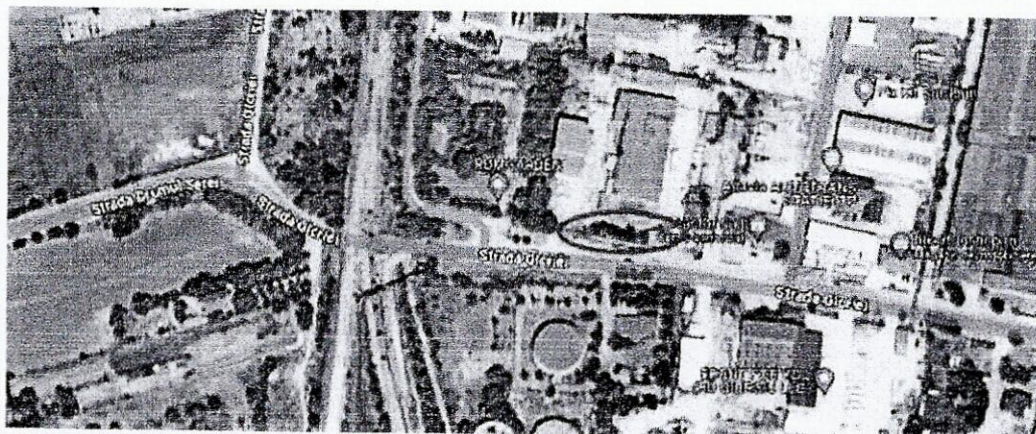
##### 1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 42400. Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 457 mp, teren detinut in proprietate privata de catre Primaria Giurgiu.



JustConta Business SRL

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



Accesul pe proprietate se face din GLORIEI, S = 457 mp, acces din drum amenajat, cu utilitati – apa, canalizare, energie electrica/cu potential de conectare la acestea.

#### 1.4.3 Drept de proprietate

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

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

JustConta Business SRL

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



### 1.5. TIPUL VALORII

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

“Valoarea de piață reprezintă 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”

**Moneda** în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9708 lei**

### 1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **11.12.2023**.

### 1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

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

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare.

#### 1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de către client:**

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente:

- extras de carte funciara pus la dispoziție de proprietar
- ii. **din surse publice:**
- iii. analiza de piață – site-uri imobiliare și publicații de specialitate: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro).

JustConta Business SRL

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

## 1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

### **Ipoteze:**

- evaluarea s-a realizat în ipoteza că toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviziate; orice abatere de la această ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care țin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, prezența substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit că evaluarea să se realizeze în ipoteza că amplasamentul îndeplinește toate condițiile legale privind mediul înconjurător, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se constată contrariul; aspectele care se vor identifica în acest caz, vor fi prezentate în cadrul raportului.
- nu au fost luate în considerare modificări legislative sau condiții de piață ulterioare datei evaluării care ar putea influența valoarea estimată; de aceea, valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă doar la data evaluării.

### **Ipoteze speciale:**

Valoarea de piață a terenului este solicitată de către beneficiar în scopul actualizării valorii redevenței din concesiune prin raportare la o perioadă de 25 de ani, corespunzător contract de concesiune. Valoarea redevenței din concesiune nu este prevăzută ca metodologie de lucru în Standardele de Evaluare, ca atare

JustConta Business SRL

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

determinarea acestora se realizeaza prin impartirea valorii de piata la durata solicitata si mentionata de catre beneficiar.

3. evaluatorul nu are la dispozitie certificate de urbanism, raportul de evaluare este realizat conform documentelor puse la dispozitie de catre beneficiar, respectiv Extras CF atasat in Anexe.

#### **1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE**

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

#### **1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE**

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV<sup>3</sup>) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

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

<sup>3</sup> SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630



### **1.12. FORMA RAPORTULUI**

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

### **1.13. DATA RAPORTULUI**

Data la care este emis raportul de evaluare este 11.12.2023.

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

#### 2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Terenul nu a fost inspectat de catre evaluator, beneficiarul raportului de evaluare a pus la dispozitie fotografiile si datele relevante pentru proprietate. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii<sup>4</sup>, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

In urma investigatiilor nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

#### 2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, Str. Gloriei nr 3.
- **caracteristici fizice ale terenului,** (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)
  - Forma: regulata, raport superior intre deschidere si lungime
  - Planeitate: teren plan, nepregatit pentru utilizare
  - Alte informatii:
- **utilizarea actuala a amplasamentului:** neutilizat

<sup>4</sup> Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



- **utilitati** - apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidential, industrial
- proprietatea este amplasata in zona periferica a municipiului, se preteaza pentru constructii industriale.

## 2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

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

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

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

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

JustConta Business SRL

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

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

#### Analiza cererii

Cererea efectiva este medie – in stagnare. Exista cerere pentru terenuri similare, zona mediana rezidentiala a municipiului are terenuri libere.

### 2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

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

- i. informatii despre proprietati imobiliare comparabile vandute sau inchiriate sau oferite spre vanzare sau inchiriere

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in UAT GIURGIU, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 35 – 80 eur/mp, diferenta de valoare fiind data de utilitati, amplasament, suprafata, specificatii urbanistice.

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1000mp-80-mp-giurgiu-steaua-dunarii-IDhhTJu.html?reason=seller\\_profile](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1000mp-80-mp-giurgiu-steaua-dunarii-IDhhTJu.html?reason=seller_profile)

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDf8sAN.html>

[https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-autorizatie-construire-spalatorie-self-service-IDfV1JL.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-autorizatie-construire-spalatorie-self-service-IDfV1JL.html?reason=extended_search_extended_distance)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-intravilan/40d1i7111d7678d0d78f9f750872fi1g.html>

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

JustConta Business SRL

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

### 3. ANALIZA DATELOR

#### 3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

##### 3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

##### 3.1.2. CEREREA

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

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

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

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

<sup>5</sup> SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

<sup>6</sup> SEV 100 – Cadrul general, par. 18 si 19

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

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

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

e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății. Piața imobiliară specifică În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din teren intravilan cu destinație curți construcții și situat în GIURGIU, zona mediana-centrală a municipiului.

### 3.1.3. OFERTA

În ceea ce privește oferta de terenuri din zona analizată, prețurile se situează în intervalul de valori de 11 eur/mp - 25 eur/mp, ele variind în funcție de mărime, amplasare, utilități, durata expunerii pe piață.

JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

utilitati

nr crt	tip teren	suprafata	valoare/ mp	val negociata	apa	energie	canalizare	gaze nat	amplasare	deschidere/acces
1	intravilan arabil	370000	20.0	18.0	x	x	x	x	Giurgiu perif/Mogosesti	3 laturi/drum asfaltat/platforme betonate
2	intravilan arabil	10000	8.0	7.5					Drumul Stanestilor	utilitati in zona
3	intravilan arabil	3000	5.0	5.0					CET	
4	intravilan arabil	13700	5.0	5.0					Brasovia	deschidere 40 ml
5	intravilan arabil	1150	15.0	14.0					Soseaua Alexandriei	asfalt
6	intravilan arabil	2500	5.0	5.0					Combinatul Chimic	
7	intravilan arabil	7500	11.0	10.0		x			Soseaua Balanoaiei	desch 25 ml
8	intravilan arabil	2400	13.0	12.0					Kaufland	desch 26 ml/median/acces pe alee de 3 ml
9	intravilan arabil	2640	12.1	11.5	x	x	x	x		intravilan median
10	intravilan curti constructii	11463	7.0	6.0						DJ Oinacu/platforme, utilitati in apropiere
11	intravilan arabil	1250	5.0	5.0					Drumul Fermei	10 ml la drum asfaltat
12	intravilan arabil	920	12.0	12.0					Euromobila	posibilitate de racordare la utilitati
13	intravilan arabil	5000	8.0	8.0					Soseaua spre Oinac	dublu acces pe teren/utilitati alaturi
14	intravilan curti constructii	80000	25.0	22.0	x	x			Fabrica de Zahar	desch 300 ml la drum betonat/platforme
15	intravilan arabil	1500	5.3	5.0	x				Soseaua Alexandriei	utilitati in zona
16	intravilan curti constructii	4062	4.0	4.0					Strada Alunisului	deschidere 23 ml, in zona Drumul de Centura (s-a vandut in martie 2023 cu 14000 eur, respectiv 3,44 eur/mp)
17	intravilan arabil	9800	8.9	8.5					Fabrica Lacta si Gara	deschidere 30 ml
18	intravilan arabil	4400	15.0	14.0					Soseaua Alexandriei	deschidere 44 ml
19	intravilan arabil	3500	7.0	6.0					ISCIPI Giurgiu	deschidere 25 ml
20	intravilan curti constructii	150000	10.0	10.0	x	x			Oinacu	deschidere 220 ml
21	intravilan arabil	50000	5.0	5.0	x	x			Oinacu	deschidere pe drum de servitute
22	intravilan curti constructii	9158	22.0	18.0	x	x			str Gloriei	deschidere pe drum de servitute/2000 mp platforme industriale
23	intravilan arabil	44777	4.0	4.0					Cetatea	teren similar, fara utilitati amplasat la 7 km
24	intravilan arabil	11800	1.9	1.9					Giurgiu T22/4 P6	amplasare similara, fara deschidere la DN
25	intravilan arabil	6500	3.2	3.2					Giurgiu periferic	amplasare similara, fara deschidere la DN
26	intravilan arabil	1000	10.0	10.0	x	x			Giurgiu periferic/rezidential	amplasare similara, fara deschidere la DN
27	intravilan arabil	1500	2.7	2.7					Giurgiu periferic	amplasare similara, fara deschidere la DN
28	intravilan curti constructii	8860	15.0	14.0	x	x	x	x	Giurgiu periferic	amplasare similara, fara deschidere la DN
29	intravilan curti constructii	1500	11.0	9.5	x	x			in spatele garii	amplasare similara, fara deschidere la DN
30	intravilan curti constructii	27000	20.0	16.0					zona Kaufland	amplasare similara, fara deschidere la DN
31	intravilan curti constructii	13836	12.0	11.5					periferic	amplasare similara, fara deschidere la DN

### 3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este

JustConta Business SRL

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

posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.<sup>7</sup>

### **3.1.5. CONCLUZII**

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

## **3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE**

### **3.2.1. ANALIZA CMBU**

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

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

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

### **CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI**

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

---

<sup>7</sup> SEV 100 - Cadrul general, par.14



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

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

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber

⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit. Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

⇒ permisibila legal

⇒ posibila fizic

⇒ fezabila financiar

⇒ maxim productiva

Conform ipotezei de lucru si scopului evaluarii CMBU teren este teren construit.

JustConta Business SRL

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

#### 4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

##### RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

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

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

Evaluatorul a identificat pe piata proprietati similare ofertate la vanzare, ca atare a utilizat comparatia directa.

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

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

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

##### 4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

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





**Aceasta metoda a fost utilizata pentru determinarea valorii terenului.** Piata indica oferte si/sau tranzactii cu terenuri. Suprafata terenului permite dezvoltarea, au fost identificate proprietati similare ofertate si tranzactionate, ca atare datele de piata permit utilizarea acestei metode.

Din analiza proprietatilor identificate ca fiind apropiate ca specific, suprafata, utilizare, lipsa utilitatilor etc evaluatorul a selectat trei proprietati apropiate care au dus la formarea opiniei cu privire la valoarea de piata respectiv valoarea minima de tranzactionare pentru determinarea redeventei din concesiune.

#### **4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA**

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

#### **4.3. METODA ALOCARII**

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

#### **4.4. METODA REZIDUALA**

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

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

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

**Aceasta metoda nu a fost utilizata.**

JustConta Business SRL

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

#### **4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE**

Reprezintă o metodă prin care renta funciara este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Metodologia de calcul este următoarea:

1. Din piață a fost extrasă o valoare de închiriere
2. Valoarea de închiriere a fost raportată la valoarea potențial de vânzare (similară valorii determinate prin abordarea prin piață), rezultând rata de capitalizare aferentă rentei funciare.
3. valoarea obținabilă într-un an din închiriere a fost ajustată cu rata de neocupare și impozitul pe proprietate și raportată la rata de capitalizare, rezultând valoarea de piață prin metoda capitalizării rentei funciare.

**Această metodă nu a fost utilizată.**

#### **4.6. ANALIZA PARCELARII ȘI DEZVOLTĂRII**

Este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

**Această metodă nu a fost utilizată.**



#### **4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR**

Valoare determinata prin abordarea prin piata, metoda comparatiei directe

**TEREN 457 mp/CF 45058 - 34.347 lei**

**Valoarea redeventei din concesiune, calculata/an pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este  
1374lei**

**Valoarea redeventei din concesiune, calculata/luna pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este  
114 lei**

JustConta Business SRL

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



## 5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

### 5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul determinarii valorii de tranzactionare, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Astfel, pentru aplicarea **abordarii prin piata** s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata. **Abordarea prin venit** si **abordarea prin cost** nu au fost utilizate.

Pentru a selecta valoarea de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea **abordarii prin piata** s-au bazat pe date suficiente si relevante iar nivelul mediu de activitate al pietei specifice (NAP) a indicat un grad de incredere mediu al rezultatului.

### 5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca **abordarea prin piata** este cea mai **relevanta si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – determinarea valorii de piata a terenului pentru concesiune pentru o perioada de 25 de ani.

**TEREN 457 mp/CF45058 - 34.347 lei**

**Valoarea redeventei din concesiune, calculata/an pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este 1374lei**

**Valoarea redeventei din concesiune, calculata/luna pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este 114 lei**

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**

**LAURENTIU VIERU**

**JUSTCONTA BUSINESS SRL**

**ANDRONIC RALUCA**

JustConta Business SRL

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



### **5.3. MENTIUNI TRANZITORII**

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

### **ANEXE**

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

JustConta Business SRL

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

## 1. Estimarea valorii proprietatii prin abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		16,200	17,000	25,000
Suprafata- m <sup>2</sup>	457.00	900.00	1,500.00	1,700.00
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		18	11	15
Ajustare pentru negociere		-20%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		-4	-1	-1
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 1-4 euro/mp. Comp 1 este ofertata pt plata in rate pe termen de 1 an			
<b>Pret ajustat</b>		<b>14</b>	<b>11</b>	<b>13</b>
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		14.4	10.8	13.2
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Conditii de finantare</b>	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		14	11	13
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		14	11	13
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Conditii de piata</b>	Dec-23	Dec-23	Dec-23	Dec-23
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Pret ajustat</b>		<b>14</b>	<b>11</b>	<b>13</b>
<b>Localizare</b>	Gloriei 3	Alexandriei 154	Giurgiu nord	Intrarea Navodului
Ajustare		0%	21%	0%
Valoarea ajustare		0	2	0
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari, amplasarea comparabilei 2 este inferioara - utilizare similara, zona aferenta prezinta o variatie de cca 21% pentru localizare - analiza pe perechi de date, comp 1 si 2.			
<b>Acces/ Vizibilitate</b>	Bun/bun	Bun/inferior	inferior/inferior	inferior/inferior
Ajustare		5%	25%	25%
Valoarea ajustare		1	3	3
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari, corespunzator datelor de piata. Subiectul are acces din strada cu doua benzi, vizibilitate directa, comp 1 si 3 sunt amplasate pe strazi adiacente, comp 2 are acces din strada principala la cca 150 ml. Analiza de piata indica o ajustare de cca 5% pentru vizibilitate inferioara, 25% pentru acces si vizibilitate inferioara			

JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Utilizare	logistic/ind/rezid	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica variatie de valoare		
<b>Incadrare/ Indicatori urbanistici</b>	P+2E	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Deschidere</b>	62	17	18	25
procentul laturilor	8.41	0.32	0.22	0.37
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost realizate ajustari pentru deschidere, subiectul raportului de evaluare permite dezvoltarea corespunzator CU		
<b>Utilitati</b>	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Suprafata</b>	457	900	1,500	1,700
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari comparabilelor cu suprafata superioara, acestea suporta o marja de negociere superioara cu cca 5% pentru nisa de piata aferenta valorii de vanzare superioara		
<b>Alte ajustari</b>	liber	amplasament	amplasament	amplasament
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Ajustare neta</b>		da	da	da
		1	5	3
<b>ajustare bruta</b>		5%	46%	25%
		0.72	4.95	3.31
		5.00%	46.00%	25.00%
<b>Pret ajustat</b>		15	16	17
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	15	75		
Valoare teren	6,910	34,347		
rotunjit la	6,900	34,298		
Curs Euro	4.9707	0		
		15	16	17
		-8.61%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (15 E/mp la 17 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari). Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 1 indicat ca valoarea acesteia este 15 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 6910 euro.

valoare redeventa din concesiune

	valoare de piata	valoare/an	valoare/luna
RON	34,347	RON 1,374	RON 114

JustConta Business SRL

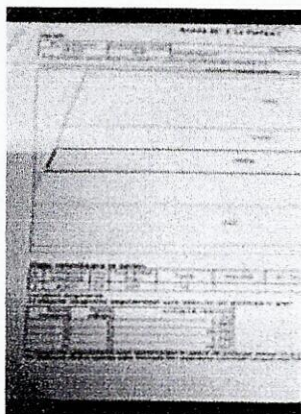
Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

Comparabile

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



## Teren de vanzare

**18 €**

100% Realizabil

PROMOVIAZĂ REALIZAZIAZĂ

Finanțare flexibilă | Garanție financiară | Extensibil - până la 1000 mp

(P) Obține credit cu rate fixe

### DESCRIERE

Terenul este situat în zona industrială din București, în apropierea străzii nr. 1541. Are o suprafață de 1000 mp și este ideal pentru dezvoltarea unei activități comerciale sau industriale. Preț de vânzare: 18.000 € (18 €/mp). Pentru mai multe informații, contactați-ne la numărul de telefon 076 571 2109.



JustConta Business SRL

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

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





<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/lf79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

### Terenuri intravilane de vanzare

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe harta

19 EUR

#### Descriere

Vand terenuri intravilane de 620.000 m<sup>2</sup>. Acestea sunt situate pe Sos. Alexandru cel de 150m<sup>2</sup> este situat pe Drumul Popilor iar cele de 500m<sup>2</sup> se afla pe Strada Hedvigei.

0767480200

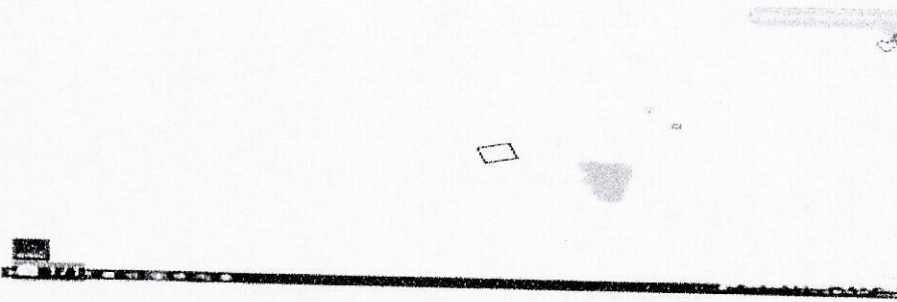


<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-nord/hfif35426212710eeggfg39h86g871di.html>

### Teren intravilan Giurgiu Nord

17 000 EUR negociabil

0772008802



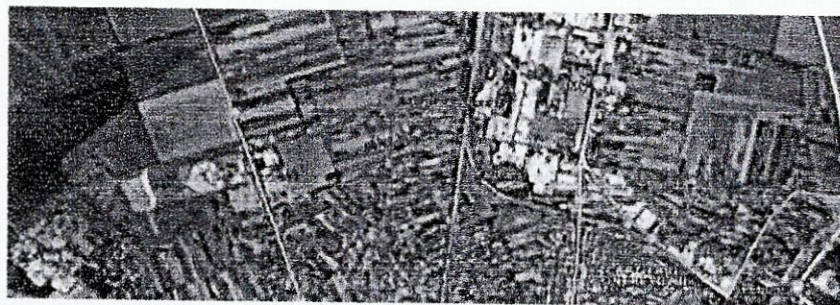
#### Descriere

Teren intravilan de 17000 m<sup>2</sup> situat pe Sos. Alexandru cel de 150m<sup>2</sup> este situat pe Drumul Popilor iar cele de 500m<sup>2</sup> se afla pe Strada Hedvigei.

Alexandru M

Distribuie anuntul

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



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/7403d00e67f372f4234f239hi735ff8f.html>

### Teren de vânzare

1 700 EUR negociabil

9 Georgiu (Georgiu) · M. Vezi pe harta

22 Proprietar: individual

### Specificatii

Suprafata terenului	1500.0 m <sup>2</sup>	Front stradal	800
Numar fronturi	1	Latime drum acces	2 m
Destinatie	De vacanta	Amenajare strazi	Pietruale
Utilitati generale	Apa	Alte caracteristici	Oportunitate de investitie

### Descriere

De vânzare teren intravilan în orașul Georgiu, zona Georgiu Nord, în suprafața de 1500 mp. Terenul este situat în spatele gării din Georgiu Nord, are carte funciară. Terenul ca și utilități este racordat la rețeaua de apă potabilă a orașului Georgiu. Nu există o conexiune la rețeaua de curent electric dar se poate realiza acest lucru deoarece zonele sunt conectate la rețeaua de electricitate iar pe terenul pus în vânzare există un stâlp pentru a se putea face această conexiune.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

0724036222

Anunt postat gresit, 17.000 eur valoare ofertata, negociata la 9,5 eur/mp teren median, utilitati, zona garii

JustConta Business SRL

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

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

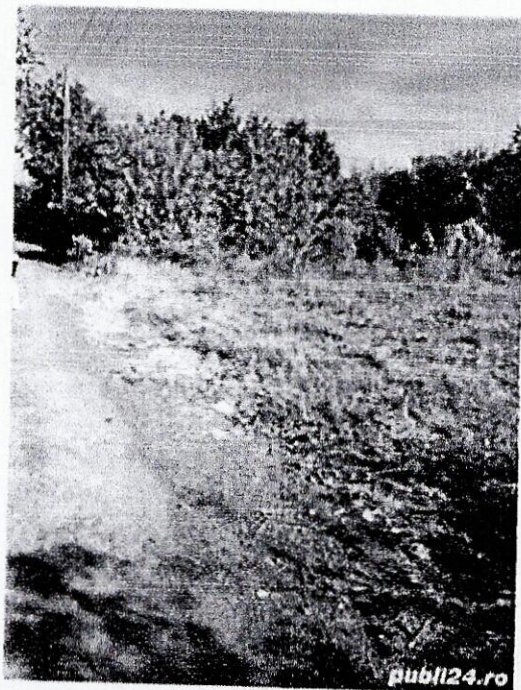


<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/hh4g32778957728f1hgg31049345913e.html>

Teren intravilan

30 EUR

0731886108



0731886108

Adauga favoritul

Adauga lista

Contabilizati vanzarea

Mihai Lupu

Distributie anuntul pe

### Specificatii

Suprafata terenului 10000.0 m<sup>2</sup>

### Descriere

Land teren intravilan 10000m cu deschidere 27m in irasul Giurgiu, vis a vis de Dunareana Pe strada exista curent electric, apa curenta si gaze Pretul este 30 euro pe metru.

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

S a vandut cu 20 eur un lot de 700 mp

JustConta Business SRL

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



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-teren-ranch/7ehe7ffighe77d851hhd3443819i419i.html>

### Super teren - ranch

88 900 EUR negociabil

📍 Buzău, Cîmpul Nord 📍 Viză pe cartă

#### Specificatii

Suprafata terenului	3600.0 m <sup>2</sup>	Front stradal	30
---------------------	-----------------------	---------------	----

#### Descriere

Persoana fizică vand teren intravilan în oraşul Buzău cu suprafaţa de 3600mp, situat între Piaţa de Nord şi fabrica Lacta. Ideal pentru ranch, sesau sau elan. Cămin cu instalaţie mobilă în Droschelow 40 m.

Reg. singurătate

Viză detaliu pe: [www.publi24.ro](https://www.publi24.ro)

0724099287

### Super teren - parcelabil

87 000 EUR

📍 Buzău, Cîmpul Nord 📍 Viză pe cartă



Ileana

Buna seara! Desigur ca are certificat de urbanism. Pretul este cel afisat si usor negociabil.

11.09.2023  
17:49



Ileana

Este un teren intravilan pe care se poate construi în vecinătatea lui sunt vile. Pretul: 87.000 €

11.09.2023  
17:53

JustConta Business SRL

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

Ajustari

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-bolintin-deal/7808667e7d6f6150.html>

Vanzare teren intravilan Bolintin Deal

193 000 EUR

0756031089

Comuna Bolintin Deal  
Cadastrul Imobiliar  
Cadastrul Terenurilor  
Cadastrul Locuitorilor



Suprafata terenului: 5511 mp  
Front stradal: 25 m  
Cadastrul Terenurilor  
Cadastrul Locuitorilor



Specificati

Suprafata terenului: 5511 mp      Front stradal: 25 m

Descriere

Proprietar, propun spre vanzare teren intravilan, in suprafata totala de 5 511 mp, situat in Comuna Bolintin Deal, sat Beceni, terenul are dubla deschidere 25 m. Toate utilitatile la limita de proprietate, suprafata totala: 5510, Front stradal: 2

Vezi detalii pe [www.rommo.ro](http://www.rommo.ro)

Bută înmănușată în 13  
Căminul tău în 10 zile  
Căminul tău în 10 zile

Alte servicii

Comenzi și vânzări

Franchise

Virtualizare

Reabilitare

PRO TECH LKW SR

Trucke de distribuție

Distribuie anunțul pe

Facebook    Instagram

KAISER - KRAFT



## Vanzare teren intravilan Bolintin Deal

↓ 193 000 EUR  
275 000 EUR

proprietar propun spre vanzare teren intravilan in suprafata totala de 5 511 m...

📍 Giurgiu Giurgiu

🏠 1 marte

📏 5 510 m<sup>2</sup>

Valabil august 2023

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-soseaua-alexandriei-giurgiu-4400mp/2680i20521457i66di18d03i8e25i06i.html>

### Teren intravilan Soseaua Alexandriei - Giurgiu 4400mp

15 EUR

📍 Giurgiu Giurgiu

0761332645

#### Specificatii

Suprafata terenului	4400 mp	Front stradal	44
---------------------	---------	---------------	----

#### Descriere

Teren intravilan

Plot: 10 E184 mp

Suprafata: 4400 mp

Terenul este alina posesorilor accesul fiind liber, deosebit este situat la intrarea

Există și posibilitatea de conectare la gaze, conductita fiind în terenul în arealul intrare și pentru apă

Ca amplasament terenul se afla in curtea cuprinsa de amenajarea noului scolar din Giurgiu

Adresa: Giurgiu, Soseaua Alexandriei

https://publi24.ro/2680i20521457i66di18d03i8e25i06i.html

Bută - în posesia vânzătorului  
Căminul este în posesia vânzătorului

📄 Acte în posesia vânzătorului

Contactează vânzătorul

📞 Telefon

📍 Adresa de vânzare

📄 Documente

⚠️ Riscuri

JustConta Business SRL

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

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



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/nord/teren-constructii-de-vanzare-X9PQ03026?lista=6015275&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2215438>



Giurgiu Kaufland cartier Tineretului

600.000 €



JustConta

0726 340 036  
Apelare

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe



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



12. Scopul proiectului este realizarea:

12.1. a unei tehnologii noi în domeniul: dezvoltarea de software contabile;

12.2. a unei tehnologii noi în domeniul: dezvoltarea de servicii de consultanță și servicii de suport în domeniul contabilității;

12.3. a unei tehnologii noi în domeniul: dezvoltarea de servicii de consultanță și servicii de suport în domeniul contabilității;

12.4. a unei tehnologii noi în domeniul: dezvoltarea de servicii de consultanță și servicii de suport în domeniul contabilității;

### Specificații

13.1. Tipul proiectului:

13.2. Durata proiectului:

27000 mp (măsurat în metri pătrați)

13.3. Durata proiectului:

10 m

13.4. Tipul proiectului:

construcție

13.5. Tipul proiectului:

infrastructură

13.6. Tipul proiectului:

290 m

13.7. Tipul proiectului:

3

13.8. Tipul proiectului:

35%

13.9. Tipul proiectului:

1

13.10. Tipul proiectului:

P.U.C.

JustConta Business SRL

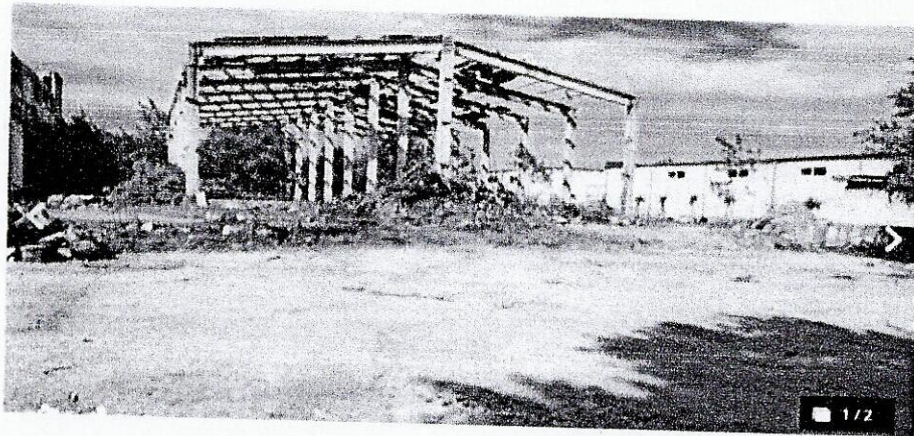
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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





<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-de-vanzare-strada-gloriei-IDv3cu>



Real Estate Nirolf Agentie in  
Agentie  
0799 553 484

Tariful este variabil

Tariful este variabil in functie de...

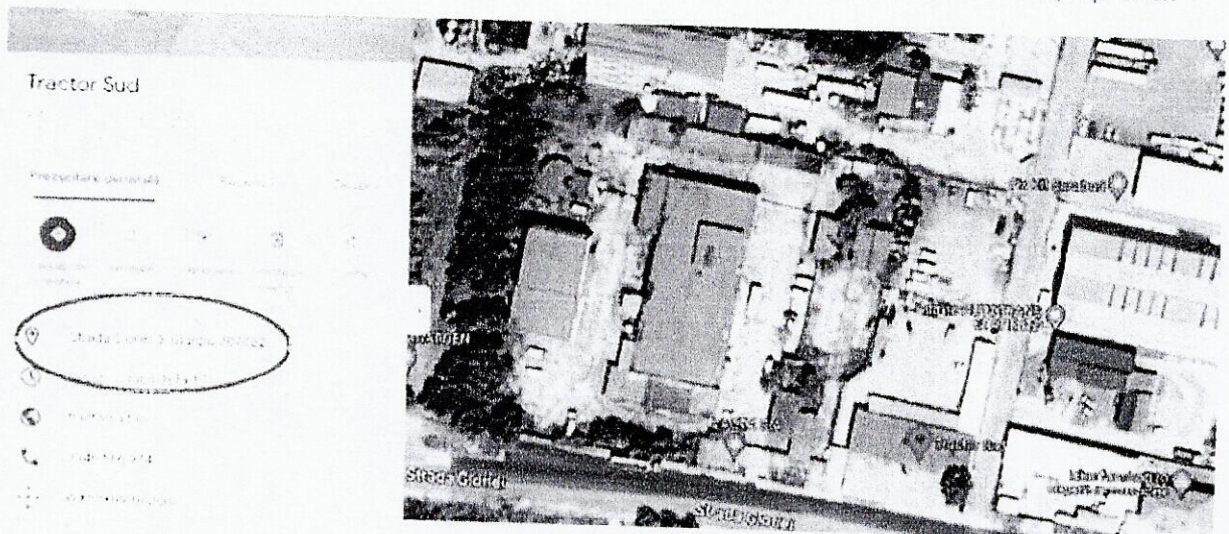
0799 553 484

Aveti interesul de a afla mai multe detalii sau de a efectua o vizita?

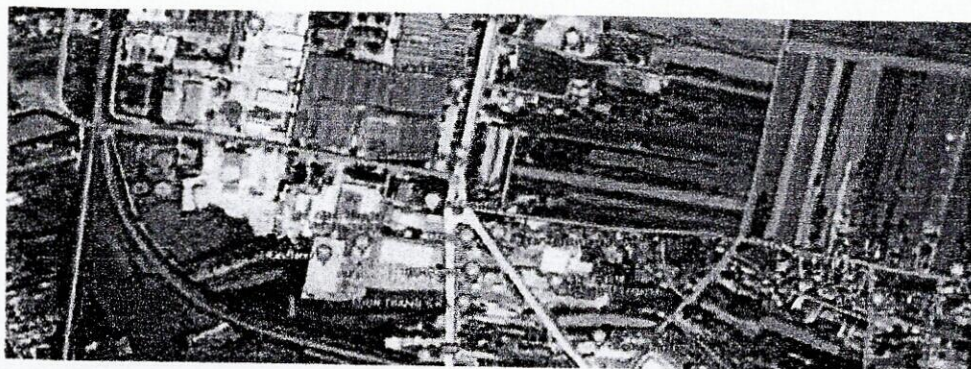
De Vanzare/inchiriat teren industrial  
Teren cu destinatie industriala  
Strada Gloriei Nr 3 Giurgiu

Accesul se face din strada Gloriei.  
Terenul are suprafata plana.  
Construciile si structurile de constructii necesita renovare.  
Pretul vanzare 25€ m2 parcele de la 1000m2  
Pretul chirie 3€m2

Toate utilitatile, platforme betonate 2000 mp, acces din drum asfaltat industrial, 18-20 eur/mp teren



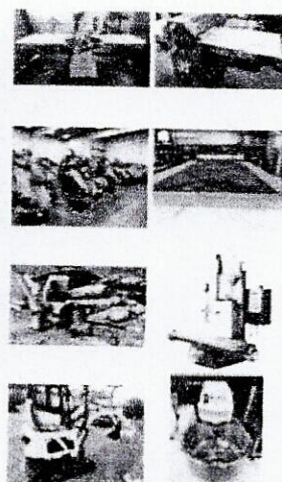
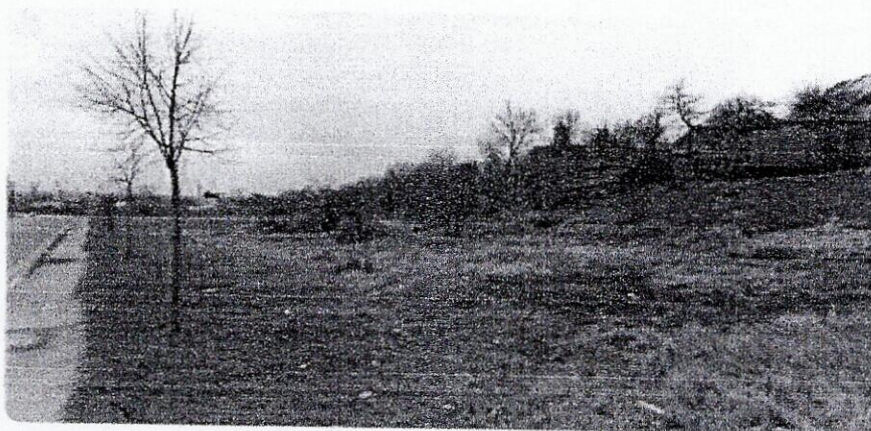
JustConta Business SRL  
Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/sud-est/teren-constructii-de-vanzare-XAP003004>

Giurgiu, teren intravilan in apropiere de Fabrica de zahar, comision zero

199.000 € TVA



Descriere

Find your Machinery



Suprafață teren	28063 mp
Tip teren	constructii
Clasificare teren	intravilan
Front stradal	570 m
Nr fronturi	1

[https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/giurgiu/giurgiu/?gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-Orfy00m2FEC\\_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAAAtPwEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/giurgiu/giurgiu/?gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-Orfy00m2FEC_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAAAtPwEALw_wcB)

Vand teren in giurgiu

45 EUR  
45 EUR

Vand teren intravilan in giurgiu - drum de centura/drumul sere, judetul giurgiu suprafat

9 Giurgiu Giurgiu

30.00.000

Vand teren in giurgiu

Giurgiu Giurgiu 9 30.00.000

45 EUR negociabil

#### Descriere

Vand teren intravilan in Giurgiu - Drum de centura/drumul sere, judetul Giurgiu

Suprafata - 20000/28063 mp - Terenul are forma dreptunghiulara (cu 2 clasa) de constructii de 43,45 m - in deschidere la strada (drum de centura - asfaltat) si in capatul opus, cu acces sa realizeaza ponton pe drum de panonit

Terenul este situat la max. 10 m de zona comerciala (cautarea CBA) intr-o zona de urbanitate (zona de dezvoltare urbana) din cadrul Sistemului Urban

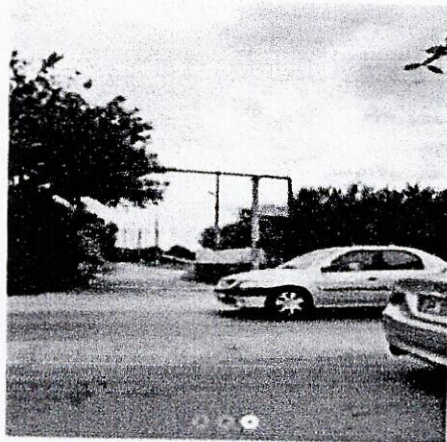
Detinut carte funciara

Posibilitate de racordare la utilitati

JustConta Business SRL

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-partial-sau-total-8860-mp-stradal-31-m-deschidere-IDhq1FA.html>



PRIVAT

Trimitte mesaj

0, 072 356 2928

LOCALITATE

GIURGIU

DESPRE NOI

DIRECTIA DE CONSUMATORI

Aveti dreptul la o serie de servicii de catre consumatorul privat

AVETI NEVOIE DE AJUTOR

Teren intravilan, partial sau total, 8860 mp, stradal, 31 m deschidere

**132 900 €**

Vand teren intravilan, partial sau total, 8860 mp, stradal, deschidere 31 m in Giurgiu, soseaua Sloboziei.

Exista utilitati: apa + curent.

Pe teren exista urmatoarele constructii:

- Cladire atelier mecanic 94 mp
- Cabina bascula 22 mp
- Bascula 19 mp
- Cabina portarului 13 mp
- Bascula de 30 t in suprafata de 30 pm
- Cabina bascula 19 mp
- Cladire birouri in suprafata de 39 mp
- Magazie combustibilii 173 mp
- Constructie wc 3 mp

Terenul se vinde partial sau total cu posibilitati de extindere, in zona exista linie CFR

Terenul este potrivit pentru un atelier mecanic, dar si pentru alte tipuri de afaceri

Pret 15€/mp negociabil

**JustConta Business SRL**

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

<https://homezz.ro/teren-intravilan-giurgiu-1700mp-2623409.html>

## Teren intravilan Giurgiu 1700mp

25.000 EUR



Nord Vest

1700 m<sup>2</sup>

Construit

Intravilan

Vând teren intravilan situat în Giurgiu (Județ Giurgiu) pe strada Nașterii Supratata. 1700 mp parcat și deschidere către drum.  
posibilitatea de construire a casei și a anexelor aferente (apă caldă, curent electric, gaze)



JustConta Business SRL

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

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

Documente puse la dispozitie de catre beneficiar



dar asta inechivoca ca are toate utilitatile, adica acces la acestea. terenurile nu au statuturi pana in momentul in care se construiesc. trebuie doar sa fie proprietati in zona care au acces la acestea

accesul se face pe drumul scolar? terenul are adresa postala?

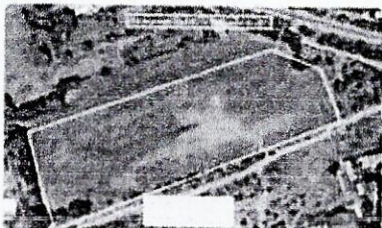
nu reusesc sa identifice cele trei drumuri de acces. limita proprietatii este langa calea ferata? aceasta reprezinta zona de protectie 22 m de la mediana

5. MISA I NEPTREI



Terenul are acces pe drumul pietonal cel cu verdele, pe drumul de panant, cel cu negru si cel cu albastru.

Terenul a fost marcat cu intrarea teleghidului nr 100





Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

utilitati

nr crt	tip teren	suprafata	valoare/ mp	val negociata	apa	energie	canalizare	gaze nat	amplasare	deschidere/acces
1	intravilan arabil	370000	20.0	18.0	x	x	x	x	Giurgiu perif/Mogosesti	3 laturi/drum asfaltat/platforme betonate
2	intravilan arabil	10000	8.0	7.5					Drumul Stanestilor	utilitati in zona
3	intravilan arabil	3000	5.0	5.0					CET	
4	intravilan arabil	13700	5.0	5.0					Brasovia	deschidere 40 ml
5	intravilan arabil	1150	15.0	14.0					Soseaua Alexandriei	asfalt
6	intravilan arabil	2500	5.0	5.0					Combinatul Chimic	
7	intravilan arabil	7500	11.0	10.0		x			Soseaua Balanoaiei	desch 25 ml
8	intravilan arabil	2400	13.0	12.0					Kaufland	desch 26 ml/median/acces pe alee de 3 ml
9	intravilan arabil	2640	12.1	11.5	x	x	x	x		intravilan median
10	intravilan curti constructii	11463	7.0	6.0						DJ Oinacu/platforme, utilitati in apropiere
11	intravilan arabil	1250	5.0	5.0					Drumul Fermei	10 ml la drum asfaltat
12	intravilan arabil	920	12.0	12.0					Euromobila	posibilitate de racordare la utilitati
13	intravilan arabil	5000	8.0	8.0					Soseaua spre Oinac	dublu acces pe teren/utilitati alaturi
14	intravilan curti constructii	80000	25.0	22.0	x	x			Fabrica de Zahar	desch 300 ml la drum betonat/platforme
15	intravilan arabil	1500	5.3	5.0	x				Soseaua Alexandriei	utilitati in zona
16	intravilan curti constructii	4062	4.0	4.0						deschidere 23 ml, in zona Drumul de Centura (s-a vandut in martie 2023 cu 14000 eur, respectiv 3,44 eur/mp)
17	intravilan arabil	9800	8.9	8.5					Strada Alunisului	
18	intravilan arabil	4400	15.0	14.0					Fabrica Lacta si Gara	deschidere 30 ml
19	intravilan arabil	3500	7.0	6.0					Soseaua Alexandriei	deschidere 44 ml
20	intravilan curti constructii	150000	10.0	10.0	x	x			ISCIPI Giurgiu	deschidere 25 ml
21	intravilan arabil	50000	5.0	5.0	x	x			Oinacu	deschidere 220 ml
22	intravilan curti constructii	9158	22.0	18.0	x	x			Oinacu	deschidere pe drum de servitute
23	intravilan arabil	44777	4.0	4.0					str Gloriei	deschidere pe drum de servitute/2000 mp platforme industriale
24	intravilan arabil	11800	1.9	1.9					Cetatea	teren similar, fara utilitati amplasat la 7 km
25	intravilan arabil	6500	3.2	3.2					Giurgiu T22/4 P6	amplasare similara, fara deschidere la DN
26	intravilan arabil	1000	10.0	10.0	x	x			Giurgiu periferic	amplasare similara, fara deschidere la DN
27	intravilan arabil	1500	2.7	2.7					Giurgiu periferic/rezidential	amplasare similara, fara deschidere la DN
28	intravilan curti constructii	8860	15.0	14.0	x	x	x	x	Giurgiu periferic	amplasare similara, fara deschidere la DN
29	intravilan curti constructii	1500	11.0	9.5	x	x			Giurgiu periferic	amplasare similara, fara deschidere la DN
30	intravilan curti constructii	27000	20.0	16.0					in spatele garii	amplasare similara, fara deschidere la DN
31	intravilan curti constructii	13836	12.0	11.5					zona Kaufland	amplasare similara, fara deschidere la DN
									periferic	amplasare similara, fara deschidere la DN

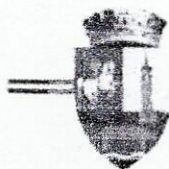
Evaluatorul a analizat si negociat cu proprietarii sau reprezentantii acestora toate proprietatile identificate in oferte de vanzare si a ales proprietatile cu caracteristici similare pentru abordarea prin piata.

JustConta Business SRL

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51  
tel: 004 0246 211 627; 215 631  
mobil: 004 0372 735 333

cod postal 090044  
fax: 004 0246 215 405  
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

NR.112049/05.12.2023

Către,

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

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr. 53.779/13.06.2023, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței, pentru concesionarea terenului care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în strada Gloriei, nr.3, în suprafață de 457,00 mp., în vederea extinderii, pe o perioadă de 25 ani.

Anexăm alăturat Cartea Funciară nr. 42400.

PRIMAR,  
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIU,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
TRĂISTARU CRISTIAN

ÎNTOCMIT,  
BURCEA MĂDĂLINA

JustConta Business SRL

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

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





ANCP

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 42400 Giurgiu

Nr. carte 101995  
Zona 27  
Luna 10  
Anul 2021



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Jud. Giurgiu, ADJACENT STR. GLORIEI

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42400	1	457	TEREN NEIMPROBUAT DOMENIU PRIVAT

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
58751 / 19/07/2022 Act Administrativ nr. 112/19/07/2022 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU, Act Administrativ nr. 176/92 din 11/07/2022 emis de DITL GIURGIU, Act Administrativ nr. 29826 din 06/07/2022 emis de PRIMĂRIA MUN. GIURGIU. 01 Intabulare drept de PROPRIETATE este teren dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU DOMENIU PRIVAT	A1

**C. Partea III. SARCINI**

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

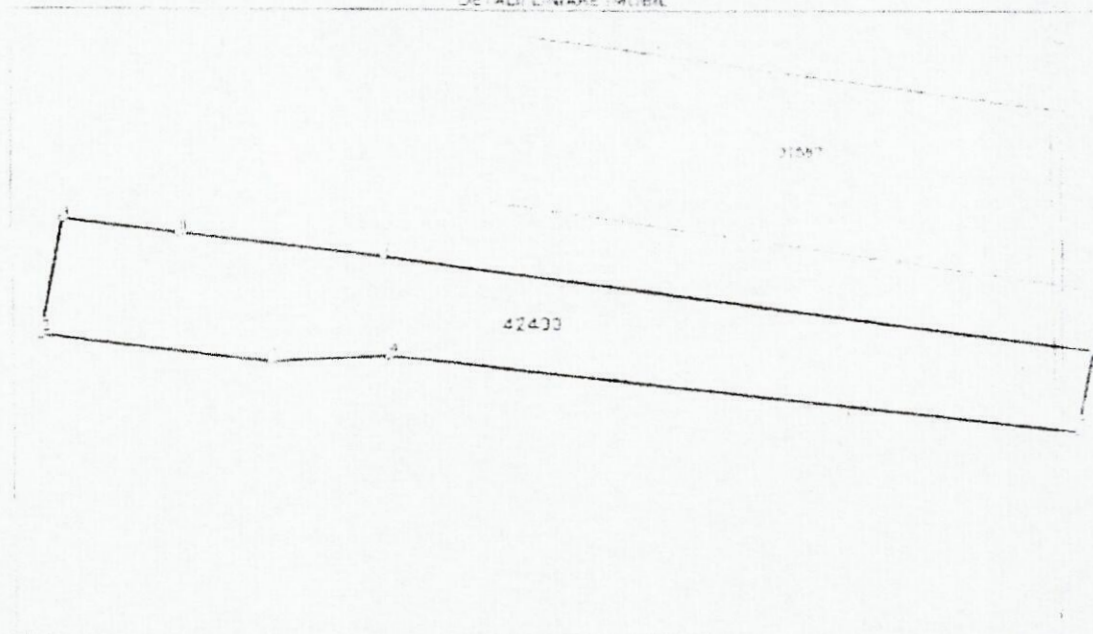
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
42400	457	DOMENIU PRIVAT

\* Suprafața este determinată în planul de proiecte Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr	Categorie folosință	Clasa teren	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cultură constructii	DA	457				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	8,834
2	3	13,872
3	4	7,042
4	5	41,267
5	6	6,156
6	7	42,689