

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

---

---

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 44984, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent Aleea Plantelor Drum Centură și S.C. Ceramica Impex S.R.L.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.108.255/22.11.2023;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.108.785/22.11.2023;
- 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;
- 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.308, art.309, art.312, alin.(1) și alin.(2) și art.362, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.466 alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal, prevederile art.13 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” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

**Art.1.** Se aprobă concesiunea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 5.876 mp., identificat cu număr cadastral 44984, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent Aleea Plantelor Drum Centură și S.C. Ceramica Impex S.R.L.

**Art.2.** Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesiunea terenului în suprafață de 5.876 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent Aleea Plantelor Drum Centură și S.C. Ceramica Impex S.R.L., conform Anexei 1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă Raportul de evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 5.876 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent Aleea Plantelor Drum Centură și S.C. Ceramica Impex S.R.L., conform Anexei 2 parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 3.384 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.** Procedura de concesiune este prin licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

**Art.6.** Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija concesionarului.

**Art.7.** Documentația de atribuire a contractului de concesiune ce urmează a fi întocmită după elaborarea Caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliului Local.

**Art.8.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Săndulescu Marinela Petronela**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,**

**Băiceanu Liliana**

ANEXA I



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. .... 10806.3 .....
anul 2023 una 11 ..... ziua 21 .....

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

***Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate privată a orașului Giurgiu, în suprafață de 5876 mp. situată în orasul Giurgiu, Adiacent Aleea Plantelor- Drum Centura***

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***

JustConta Business SRL

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

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

## **DATE GENERALE**

Conform notei de comanda Nr 106456/16.11.2023 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 5876 mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 20.11.2023 iar cursul euro este 1EUR= 4.9711 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 5876 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, adiacent Aleea Plantelor conform CF 44984 . Terenul ce urmeaza a fi concesionat are destinatia curti constructii . Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic terenul se afla in domeniul privat al UATM Giurgiu și este in intravilanul orașului Giurgiu CF 44984. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 44984 mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiunea lui.

JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

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

## **CAPITOLUL I**

### **Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii**

#### **Adresa postala**

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, Adiacent Aleea Plantelor - Drum Centura.

#### **Identificare cadastrala**

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 44984.

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 5876 mp, teren detinut in proprietate privata de catre Primaria Giurgiu.



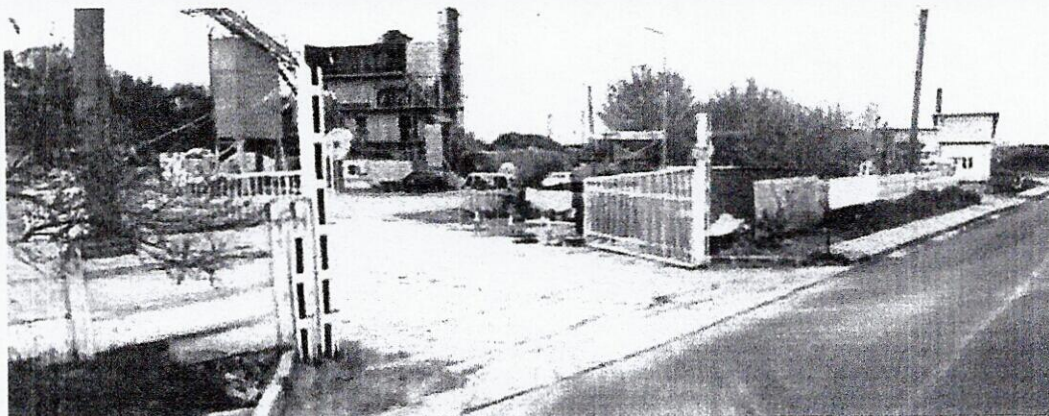
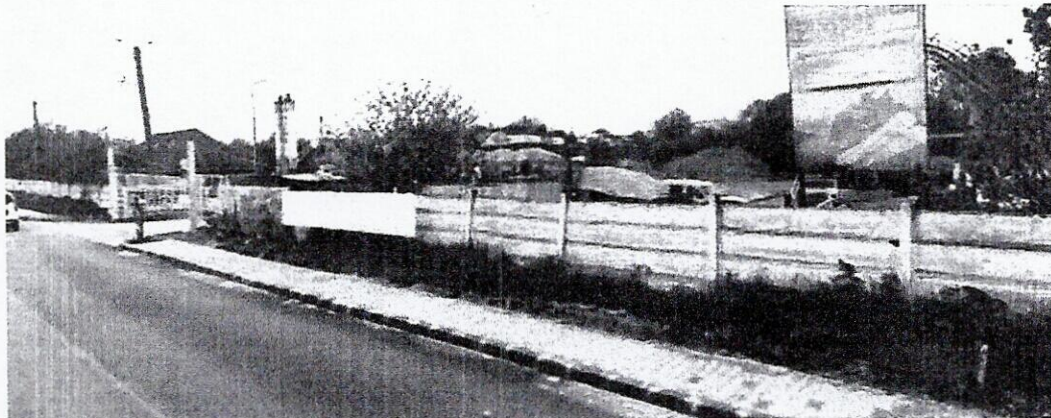
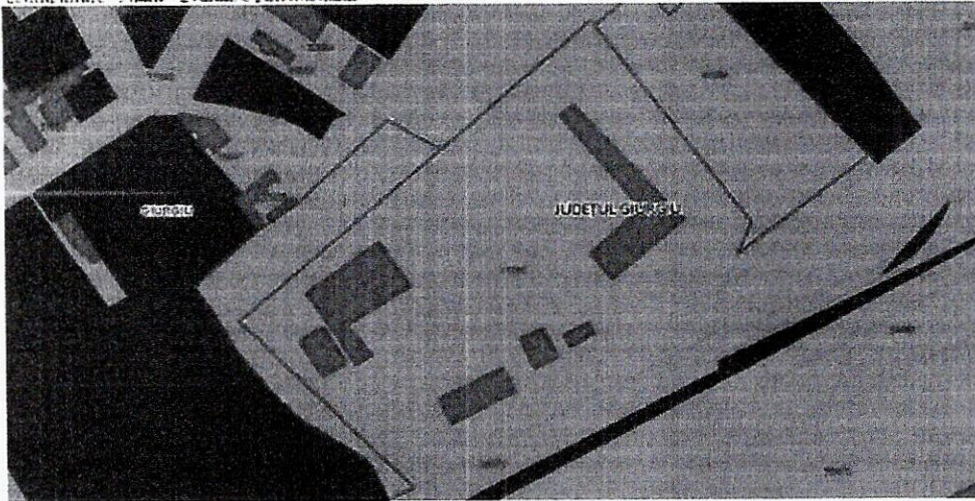
JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială



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

- Accesul pe proprietate se face din ALEEA PLANTELOR - DRUM CENTURA, S = 5876 mp, acces din drum amenajat, cu utilitati – apa, canalizare, energie electrica/cu potential de conectare la acestea

## **CAPITOLUL II**

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

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

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

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

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

## **CAPITOLUL III**

### ***Nivelul minim al redevenței***

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

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

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**

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

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

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

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

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

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

JustConta Business SRL

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

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



In urma aplicării metodelor descrise in raportul de evaluare din data de 20.11.2023 rezultatele obtinute sunt sunt:

- **Metoda comparatiei directe: 84.600 euro**
- **Metoda capitalizarii rentei funciare: nu a fost utilizata**

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

In calculul chiriei/redeventei a fost luat in considerare faptul ca, proprietatea a fost evaluata prin metoda comparatiei directe 84.600 euro, echivalent 420.627 lei si ca perioada de concesiune va fi de 25 ani.

Chiria (redeventa) anuala = 84.600 euro / 25 ani = 3.384 euro/an

**Valoarea redeventei minime anuala este de 3.384 euro/an echivalent a 16.825 lei/an**

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

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

#### **CAPITOLUL IV**

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

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

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*

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

Pe langa acestea, se vor adauga:

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

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

## **CAPITOLUL V**

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

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

## **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.

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

## **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-            Semnat digital de  
Alexandra        Raluca-Alexandra  
Andronic        Andronic  
                      Data: 2023.11.20  
                      12:07:49 +02'00'

PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ

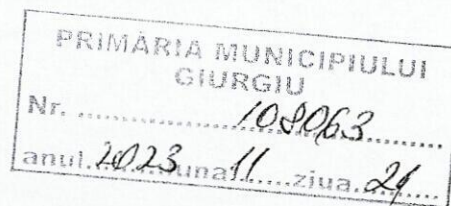
SECRETAR  
GENERAL

JustConta Business SRL

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

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

ANEXA 2



## RAPORT DE EVALUARE

DETERMINAREA VALORII JUSTE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE TIP TEREN LIBER - PROPRIETATE PRIVATA A  
MUNICIPIULUI GIURGIU – CF 44984, ADIACENT ALEEA PLANTELOR - DRUM CENTURA



Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

- ✓ Evaluator Vierul Laurentiu Emil
- ✓ Economist Andronic Raluca

20.11.2023

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

20.11.2023

Numele clientului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	20.11.2023		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara proprietate privata formata din teren intravilan considerat liber de constructii		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Mun. Giurgiu, Adiacent Aleea Plantelor - Drum Centura. Acte de proprietate: <small>Act Administrativ nr. 2542/2023 din 23.09.2023 emis de CJ Municipiul Giurgiu, Act Administrativ nr. 1259 din 02.09.2023 emis de PRIMARIA Municipiului GIURGIU, Act Administrativ nr. 26803 din 17.03.2023 emis de CJ Giurgiu</small> Extras CF 10436/2023, CF 44984		
Proprietar	Primaria Municipiului Giurgiu, domeniul privat		
Numar carte funciara	Conform Anexe, terenul subiect este un teren intabulat si are Cartea Funciara 44984 emisa de OCPI Giurgiu.		
Utilizarea actuala a imobilelor	Teren intravilan liber de constructii		
Cea mai buna utilizare	Domeniu privat, valoare de piata – teren industrial conform CMBU		
Ocupanti:	Proprietar: <input checked="" type="checkbox"/>	Chirias: <input type="checkbox"/>	Libera: <input type="checkbox"/>
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in zona madiana a orasului Giurgiu jud. Giurgiu. Zona are caracter industrial si comercial, 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	

JustConta Business SRL

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

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

Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul.
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	<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. Terenul este detinut in proprietate privata. Terenul este utilizat la data realizarii raportului de evaluare – parc public.
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 5876 mp – 420.627 lei, respectiv 84.600 euro</b>
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9711

valoare redeventa din concesiune

valoare de piata	valoare/an	valoare/luna
RON 420,627	RON 16,825	RON 1,402

Raluca-  
Alexandra  
Andronic

Semnat digital de  
Raluca-Alexandra  
Andronic  
Data: 2023.11.20  
12:09:28 +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

Sedi u 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 isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorii desemnati, specificati mai sus, in conditiile agreeate prin contractul incheiat intre client si 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 fundamenteaza valoarea prezentate evaluatorului de catre beneficiar nu sunt opozabile tertilor.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. In 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.

In determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizarii 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 reprezinta estimarea valorii de piata a terenului asa cum este definită de Standardele de Evaluare SEV 2022 pentru concesiune pentru o perioada de 25 de ani.

Evaluarea<sup>1</sup> nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate. Valoarea prezentata nu poate fundamenta o vanzare a terenului subiect, acesta este detinut in proprietate privata.

---

<sup>1</sup> prin "evaluare" se intelege atat valoarea estimata (concluzia asupra valorii) cat si raportul de evaluare

JustConta Business SRL

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

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

#### 1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

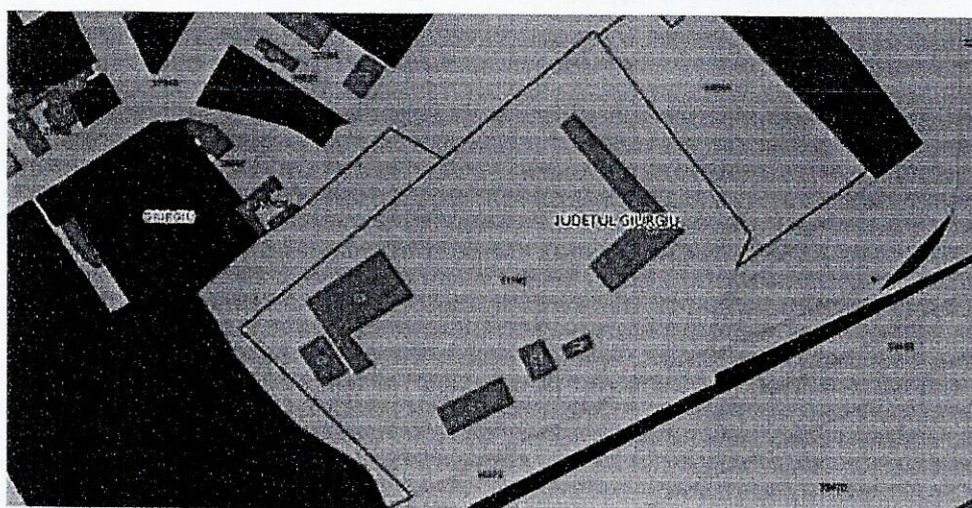
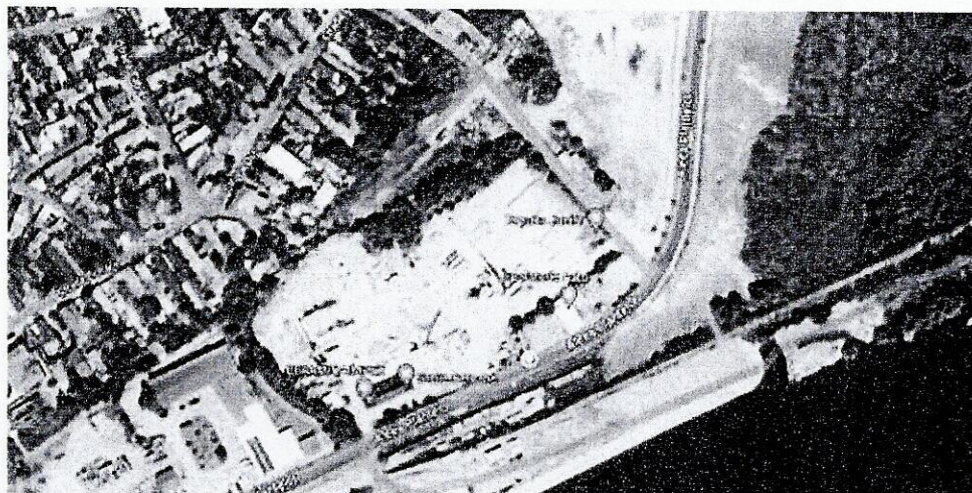
##### 1.4.1. Adresa postala

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, Adiacent Aleea Plantelor - Drum Centura.

##### 1.4.2 Identificare cadastrala

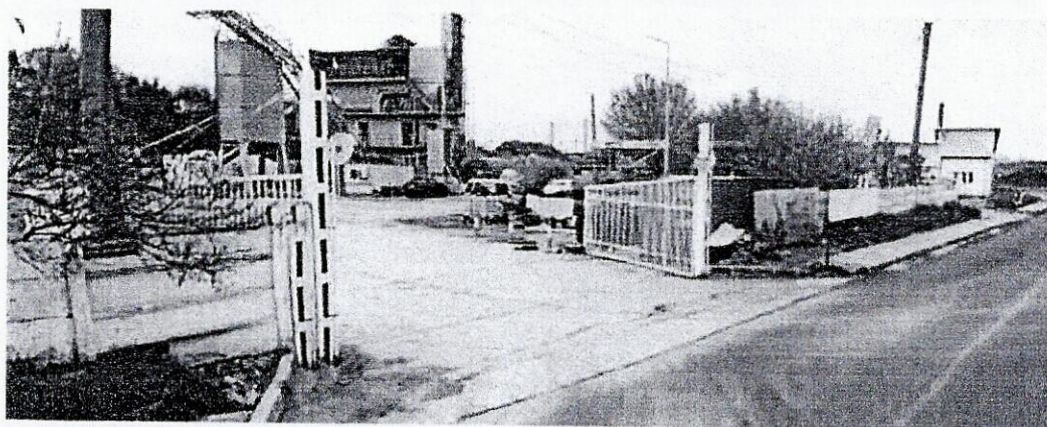
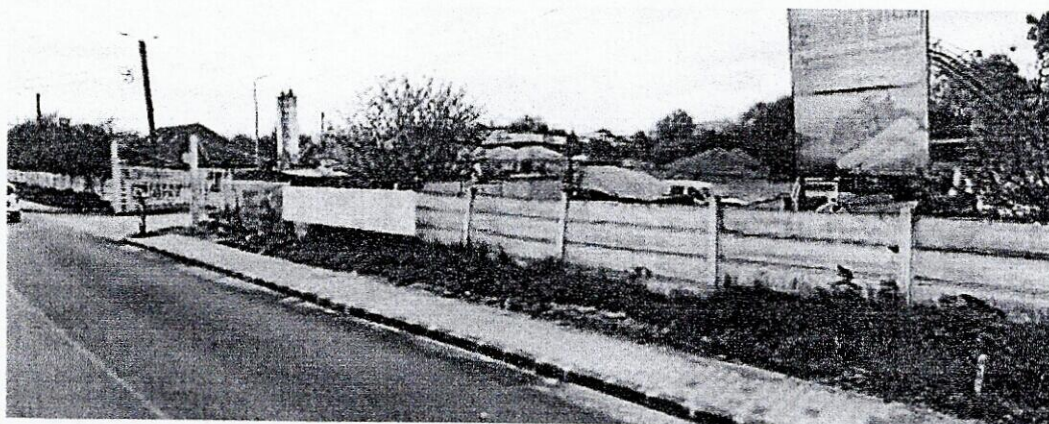
Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 44984.

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 5876 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 ALEEA PLANTELOR - DRUM CENTURA, S = 5876 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 ipoteци și/sau grevări ale dreptului de proprietate.

JustConta Business SRL

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



Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu-i va atrage rasunderea.

### 1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea justă definita in SEV 100 - Cadrul general, dupa cum urmeaza:

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

**Moneda** în care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii între cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9711 lei**

### 1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **20.11.2023.**

### 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

---

JustConta Business SRL

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



- 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:

- 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 10436/2023 pus la dispoziție de proprietar

#### **ii. din surse publice:**

JustConta Business SRL

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

iii. analiza de piata – site-uri imobiliare si privatatii de specialitate: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro).

## 1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

### Ipoteze:

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

Determinarea redevenței din concesiune va fi realizată prin raportare la o durată de 25 de ani, conform solicitării clientului.

JustConta Business SRL

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

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

#### 1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PRIVATARE

- 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 privatarea 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.

#### 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;*

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



*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 20.11.2023.

JustConta Business SRL

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

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



## 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 diminuată. 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. Aleea Plantelor - Drum Centura.
- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)**
  - Forma: regulata, raport inferior intre deschidere si lungime
  - Planeitate: teren plan, nepregatit pentru utilizare
  - Alte informatii:

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



- **utilizarea actuala a amplasamentului:** neutilizat
- **utilitati** - acces la apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** industrial, comercial, edilitar
- proprietatea este amplasata in zona mediana a municipiului, se preteaza pentru constructii industriale si comerciale.

## 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, dobanzile, 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

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

#### 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 proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate sau oferite spre vânzare sau închiriere

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/i019014516737707e3f60f9gi47efdh2.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.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

JustConta Business SRL

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

b) pietele imobiliare nu sunt pieteficiente: 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 pietefie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobandzile, etc.;

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

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

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

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

### **3.1.3. OFERTA**

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 12 eur/mp - 20 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

JustConta Business SRL

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

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 Alunusului	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.

---

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



## **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.

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

Sediul 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 veniturii.

Metodele de capitalizare a veniturii, 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.

JustConta Business SRL

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



**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

Sediul 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**

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

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

Metodologia de calcul este urmatoarea:

1. Din piata a fost extrasa o valoare de inchiriere
2. Valoarea de inchiriere a fost raportata la valoarea potential de vanzare (similara valorii determinate prin abordarea prin piata), rezultand rata de capitalizare aferenta rentei funciare.
3. valoarea obtenabila intr-un an din inchiriere a fost ajustata cu rata de neocupare si impozitul pe proprietate si raportata la rata de capitalizare, rezultand valoarea de piata prin metoda capitalizarii rentei funciare.

**Aceasta metoda nu a fost utilizata.**

#### **4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII**

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

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

**Aceasta metoda nu a fost utilizata.**

JustConta Business SRL

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



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

Valoare determinata prin abordarea prin piata, metoda comparatiei directe

**TEREN 5876 mp – 420.627 lei, respectiv 84.600 euro**

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

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

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

### 5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

**TEREN 5876 mp – 420.627 lei, respectiv 84.600 euro**

**Valoarea redevenței din concesiune în ipoteza amortizării în 25 de ani este de**

valoare redevență din concesiune

valoare de piață		valoare/an		valoare/lună	
RON	420,627	RON	16,825	RON	1,402

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

### **ANEXE**

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

## 1. Estimarea valorii proprietatii prin abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		72,105	32,000	60,000
Suprafata- m <sup>2</sup>	5,876.00	4,807.00	1,686.00	3,000.00
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		15	19	20
Ajustare pentru negociere		-4%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-1	-2	-2
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 1-2 euro/mp			
<b>Pret ajustat</b>		<b>14</b>	<b>17</b>	<b>18</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	17.1	18.0
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	17	18
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	17	18
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Conditii de piata</b>	Nov-23	Nov-23	Nov-23	Nov-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>17</b>	<b>18</b>
<b>Localizare</b>	Plantelor/centura	similar	Stadion	Gloriei
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	au fost introduse ajustari, amplasarea comparabilelor este diferita. Analiza de piata indica o ajustare de 30% pentru localizare mediana-periferica si 33% pentru localizare mediana fara desch la blv.			
<b>Acces/ Vizibilitate</b>	inferior/bun	inferior/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		0%	-18%	-17%
Valoarea ajustare		0	-3	-3
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari, corespunzator analizei pe perechi de date, comp 2 si 1			
<b>Utilizare</b>	industrial/comercial	industrial/comercial	industrial/comercial	industrial/comercial
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0

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

Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari, analiza de piata indica o variatie de 15% pentru cele doua tipuri de proprietati pentru mun. Giurgiu			
<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>	45	26	21	26
procentul laturilor	0.34	0.14	0.26	0.23
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost realizate ajustari pentru deschidere, subiectul raportului de evaluare este total atipic, comparabilele au fost ajustate pentru acces			
<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>	5,876	4,807	1,686	3,000
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Alte ajustari</b>	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
		da	da	da
Ajustare neta		0	-3	-3
		0%	-18%	-17%
ajustare bruta		0.00	3.00	3.00
		0.00%	17.56%	16.67%
<b>Pret ajustat</b>		14	14	15
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	14	72		
Valoare teren	84,614	420,627		
rotunjit la	84,600	420,555		
Curs Euro	4.9711	0		
		14	14	15
		-6.12%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (14 E/mp la 15 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 14 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 84.600 euro.

valoarea redeventa din concesiune

valoare de piata	valoare/an	valoare/luna
RON 420,627	RON 16,825	RON 1,402

JustConta Business SRL

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





Comparabile

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/i019014516737707e3f60f9gi47efdh2.html>

Teren

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

15 EUR negociabil

Descriere

Vand teren 4807 mp in oras Giurgiu, intravilan, situat in spatele Motelului Prietenia.  
Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 18 euro mp  
- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 13 euro mp  
vecinatati case si vile

0744111777



Comp 1 este similara subiectului dpdv amplasare si suprafata neregulata

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.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html>



## Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

### Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul orasului - Marin Anastasovici - la cca de 200 m de Dunare - un teren intravilan, de 1686 mp, cu posibilitati de extindere si cu deschidere pe doua laturi ale terenului de forma dreptunghiulara - pentru acces la drumul public betonat. Locatia este ingradita cu gard din placi azbociment-prefabricate si dispune de o linie subterana proprietate privata de curent electric (de cca 800 ml de la stadion pana la Dunare) linie activa cu curent electric 220 Kwh si 380 Kwh pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor (intocmite pentru pierderile din pamant)

Pe acest teren se mai afla urme de pereti ,care au fost pastrati pentru eventuala reconstructie a spatilor initiale

Este o locatie care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru caini de rasa, statie de reparat si de incarcare cu curent electric a autoturismelor, popicarie si oricare alte activitati

Vanzarea se face direct de catre proprietar. Activul este liber de orice sarcini si are toate actele legale necesare vanzarii imediate. Locatia are carte funciara, in care apar si peretii initiali, pentru care se poate solicita modernizarea cladirii fara a mai fi nevoie de cheltuieli suplimentare pentru obtinerea actelor necesare pentru o constructie noua

Pretul este 19 euro/mp teren, - negociabil

In cazul in care se considera necesitatea mai multor amanunte acestea vi se vor da la telefon

0740223803

Giurgiu (GR)

415 ZILE **ACTIV** 18/11/2023 14:41

24/09/2022

Intrat pe piată

€ 32000

romimo.ro



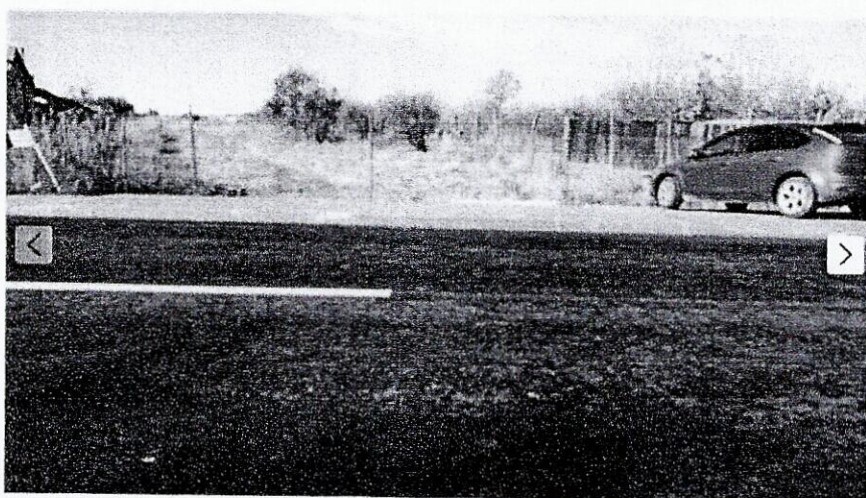
Comp 2 este amplasata in zona similara - alaturata

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-de-vanzare-sau-inchiriere-IDgRYgN.html>



Postat pe 10.06.2017 la 14:22

## Teren de vanzare sau închiriere

**20 €** Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Perioada fixă  După rata utilă: 3.000 m<sup>2</sup>  Extravilan: intră din intravilan

**(P)** Obține credit cu rate fixe

### DESCRIERE

Teren intravilan cu o suprafață de 3000 mp. în Giurgiu, str. Glorie nr. 15  
Utilizabil de la fața la limita proprietății  
Seu chimic cu apartament  
70 ani valoare

Comp 3 este amplasată în zona industrială, similară

JustConta Business SRL

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

OLX.ro - Bucuresti, 10.06.2017  
Teren de vanzare sau inchiriere 20 €

Trimite mesaj

☎ 076 738 4721

Ma mai multe anunturi ale acestuia

LOCALITATE

📍 Giurgiu,  
Giurgiu

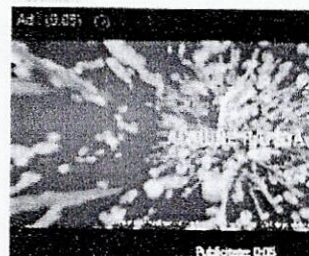
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un

de un mare. Legile privind drepturile con

Arată mai multe ▾

Publicitate



Publicitate





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

Teren de vânzare

1 700 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu - Vezi pe harta

17.000 EUR negociabil

### Specificatii

Suprafata terenului	1500.0 m <sup>2</sup>	Front stradal	800
Numar fronturi	1	Latime drum acces	2 m
Destinatie	De locuinta	Amenajare strazi	Existente
Utilitati generate	Apa	Alte caracteristici	Oportunitati de investitie

### Descriere

De vânzare teren intravilan în orașul Giurgiu, zona Giurgiu Nord, în suprafață de 1500 mp. Terenul este situat în spatele gării din Giurgiu Nord, are calea ferată. Terenul ca și utilități este racordat la rețeaua de apă potabilă a orașului Giurgiu. Nu există o conexiune la rețeaua de curent electric, dar se poate realiza acest lucru deoarece toate sunt conectat 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](#)

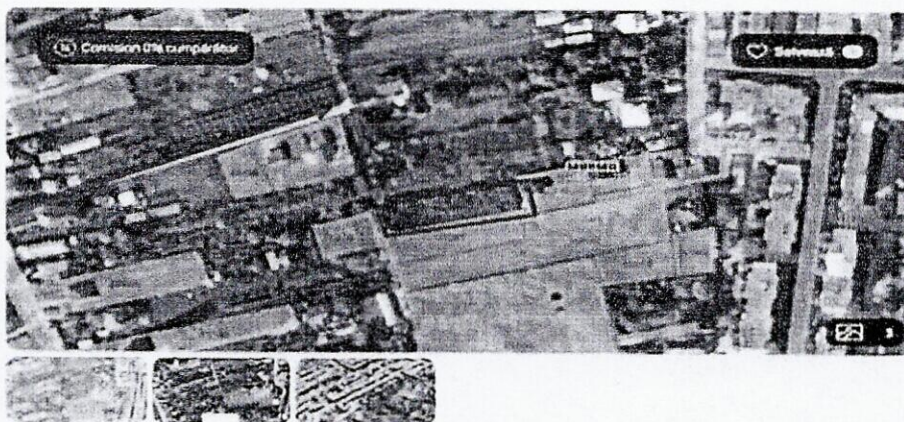
0724686292

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

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/nord/teren-constructii-de-vanzare-X9P803038?lista=2532383&listing=1&pagina=lista&imoidviz=948881834>

Teren intravilan 1500 mp, str Decebal, Giurgiu

35.000 €



Alina

GENERALIST MANAGEMENT  
SRL

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe



JustConta Business SRL

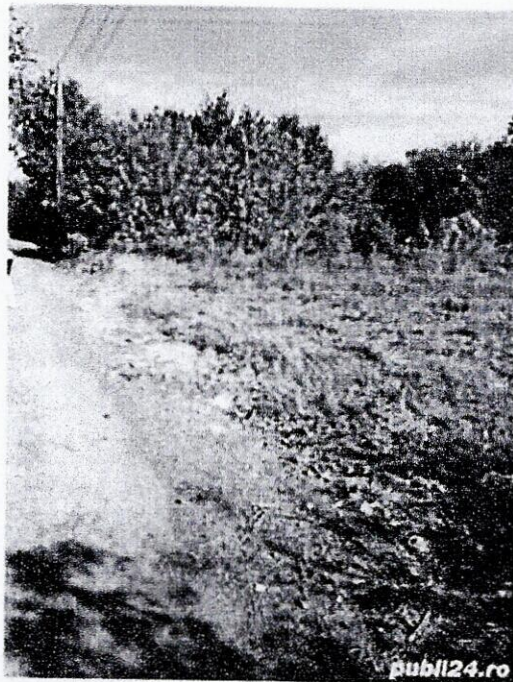
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

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

Teren intravilan

30 EUR

0731666106



Publicat în categoria: Imobiliare  
Terenuri de vânzare

Contactează vânzătorul

Mihai Lupu

Urmărește

Distribuie anunțul pe



### Specificatii

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

### Descriere

Vand 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.commo.ro](http://www.commo.ro)

S a vandut cu 20 eur un lot de 700 mp

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.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-teren-ranch/7ehe7ffighe77d851hhd3443819i419i.html>

Super teren - ranch

88 900 EUR negociabil

📍 Gara de Nord - Nord 📍 Municipiul Bucuresti

#### Specificatii

Suprafata terenului	9300 0 m <sup>2</sup>	Front stradal	30
---------------------	-----------------------	---------------	----

#### Descriere

Persoana fizica vand teren intravilan in orasul Giurgiu cu suprafata de 9300mp situat intre Gara de Nord si fabrica Lacta. Ideal pentru ranch sau un parcare - salina in bucuria mobilizarii Desechidare: 30 m  
Reg semozitate

Vezi detalia pe [www.publi24.ro](#)

0724099297

Super teren - parcelabil

87 000 EUR

📍 Gara de Nord - Nord 📍 Municipiul Bucuresti



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, in vecinatatea 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

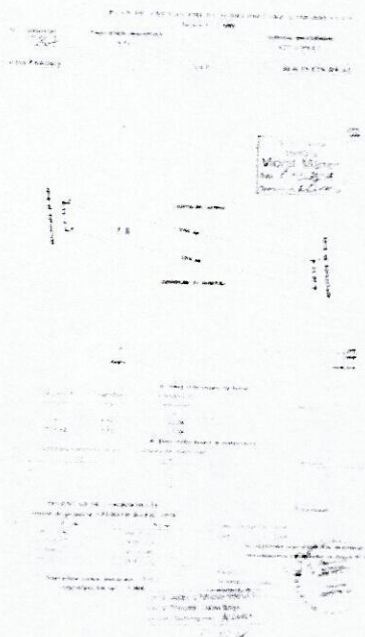
Ajustari

<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



Call to action buttons and contact information, including a 'Contactează agentul' button and a phone number.

PRO TECH LKW SR

Un nou produs



Kaiser-Kraft

Specificati

Suprafata terenului: 5511 mp      Front strada: 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 strada: 2

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



Vanzare teren intravilan Bolintin Deal

↓ 193 000 EUR  
275 000 EUR

proprietar, prodou spre vanzare teren intravilan in suprafata totala de 5 511 m

Giurgiu Giurgiu

1 marie

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

0761332645

#### Specificatii

Suprafata terenului	4400 mp	Front strada	11
---------------------	---------	--------------	----

#### Descriere

Teren intravilan

Poz. 17 E, 4 mp

Suprafata de 4400 mp

Terenul se afla la adresa: bolintin deal, deoarece exista toate conditiile

Exista si posibilitatea de racordare la gaze, consultati fiind in fata terenului, si exista si taxa si pentru apa

Ca amplasament se afla se afla in zona de dezvoltare a cartierului Bolintin Deal, Giurgiu

Adresa: Giurgiu, Soseaua Alexandriei

https://publi24.ro/anunturi/imobiliare/

Publicat pe [publi24.ro](#) la data 18/08/2023 la ora 11:18:18

0 Anunturi similare

Contactează vânzătorul

1 Anunt

Salveaza in favorite

Salveaza in lista

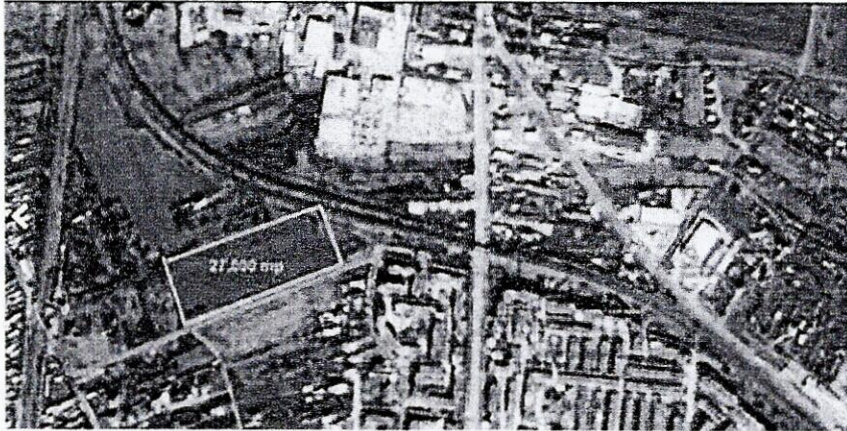
Reporteaza

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 340 034  
Apelabilă 24/24

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



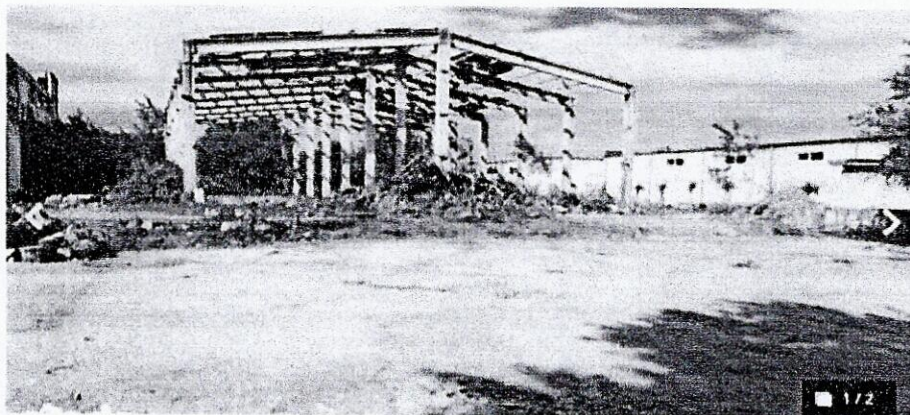
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială  
 Serviciile noastre sunt oferite în conformitate cu legislația în vigoare  
 și sunt realizate în conformitate cu standardele profesionale aplicabile în România  
 și în țările din afara țării.

**Specificații**

Caracteristică	Valoare	Unitate	Observații
Suprafață construită	27.000 mp	mp	
Tip construcție	construcție		
Tip construcție	intervenție		
Tip construcție	290 m		
Tip construcție	3		
Tip construcție	300		
Tip construcție	1		
Tip construcție	1000		

**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.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-de-vanzare-strada-gloriei-IDv3cu>



Real Estate Niroff Agentie in  
Agentie  
0799 553 484

Laurențiu Niroff

Laurențiu Niroff - Imobiliare

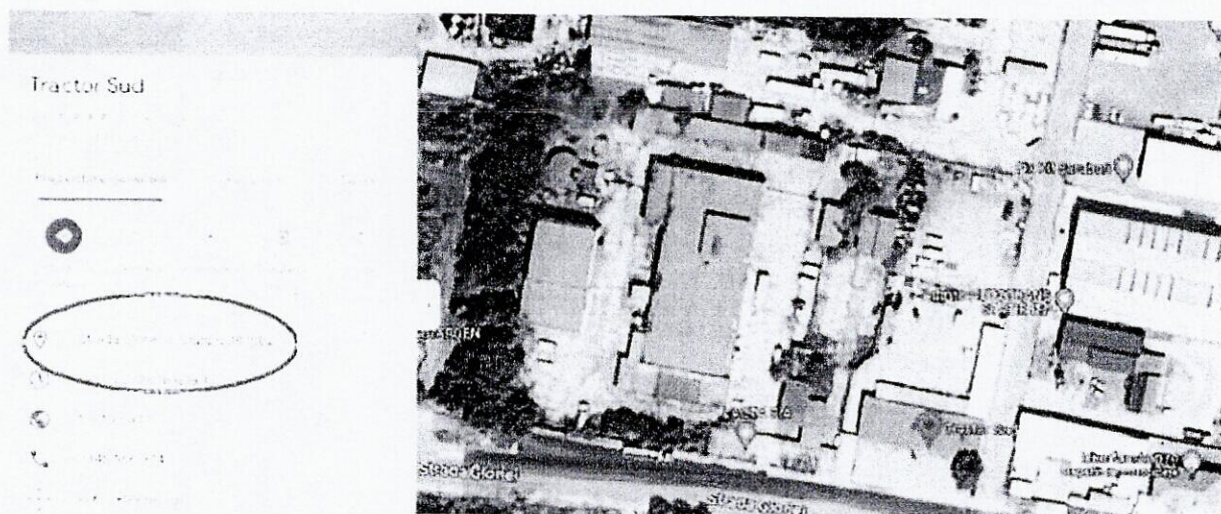
+40799 553 484

Compania este un de servicii proprietate  
imobiliare si servicii imobiliare  
Asociata fondatorilor este: Iulian, 2017  
11.11.2017

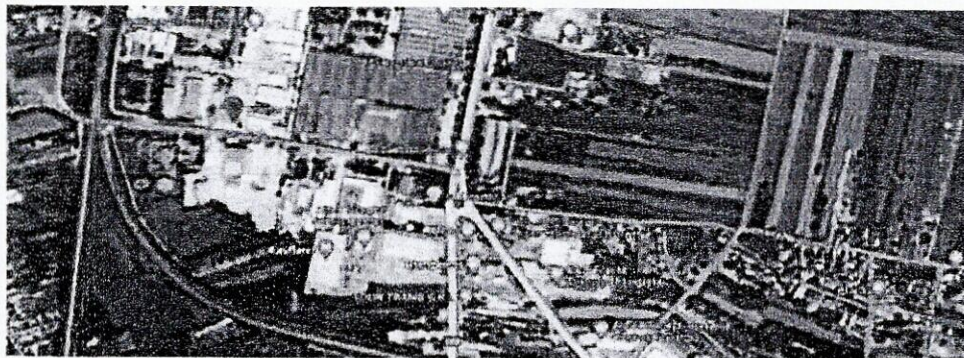
De Vanzare/inchiriat teren industrial  
Teren cu destinatie industriala  
Strada Gloriei Nr 3 Giurgiu

Accesul se face din strada Gloriei  
Terenul are suprafata plana  
Constructiile 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.imoradar24.ro/anunturi/80000-mp-teren-vanzare-giurgiu-giurgiu-5291168>

**2.000.000 €** 5 luni în urmă

Teren de Vanzare oras Giurgiu - central 8 hectare

Detalii

Pret / m <sup>2</sup>	250	Deschidere stradala	100 m
Suprafata utila	20000 m <sup>2</sup>	Clasificare teren	1000000
Tip terenuri	Constructie		

Descriere

Teren situat în oraș Giurgiu, în apropierea stației de cale ferată, în zona centrală. Are o suprafață utilă de 20.000 m<sup>2</sup> și o deschidere pe strada principală de 100 m. Este un teren foarte potrivit pentru dezvoltarea unei activități comerciale sau industriale. Terenul este în posesia unei persoane fizice și este disponibil pentru vânzare. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul imobiliar.

Istoric Pret



**Proprietar**  
Direct proprietar verificat

**0734000001**

[Chat WhatsApp](#)

Publicat pe: 02.09.2022 Actualizat pe: 13.02.2023

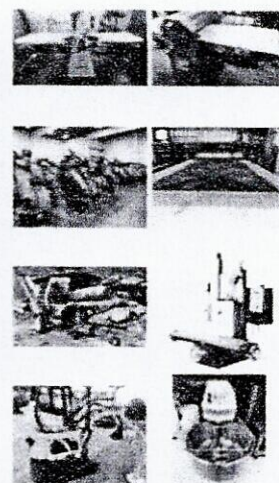


Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

<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

Teren intravilan, in apropiere de Fabrica de zahar, comision zero. Terenul este in stare de constructii, cu toate ca nu sunt nici un zid, nici un temelie. Terenul este intravilan, cu toate ca nu are nici un plan de constructii. Terenul este in stare de constructii, cu toate ca nu sunt nici un zid, nici un temelie. Terenul este intravilan, cu toate ca nu are nici un plan de constructii.

 Find your Machine here

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

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/giurgiu/giurgiu/?gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-0rfyO0m2FEC\\_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAaAtPwEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/giurgiu/giurgiu/?gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-0rfyO0m2FEC_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAaAtPwEALw_wcB)

Vand teren in giurgiu

45 EUR  
85 EUR

vand teren intravilan in giurgiu - drum de centura drumul serii putetel giurgiu suprafat

9 Campu Giurgiu

3 august

Vand teren in giurgiu

45 EUR negociabil

#### Descriere

Vand teren intravilan in Giurgiu - Drum de centura Drumul Serii putetel Giurgiu

Suprafata: 2000/3000 mp. Terenul are forma dreptunghiulara cu 2 colturi din unghi de 90 grade. Este un teren intravilan, intravilan si este situat in zona de dezvoltare imobiliara a municipiului Giurgiu.

Terenul este situat la max. 10 metri de zona comerciala (magazin) si este accesibil pe drumul de centura Drumul Serii putetel Giurgiu.

Detinutii catre terenul

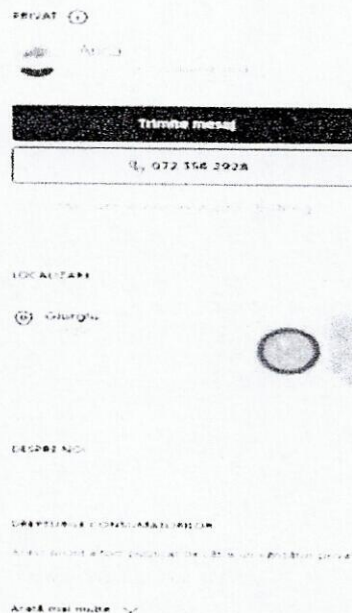
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

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.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-partial-sau-total-8860-mp-stradal-31-m-deschidere-IDhqIFA.html>



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 Stobozei.

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 combustibil 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**

Sediu 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

Vandem teren intravilan situat in Giurgiu, jud. Giurgiu pe strada N. Celescu  
 suprafata 1.700 mp partial construit cu o casa si  
 prospectata de constructi noi si in conditie de teren alina si este  
 potrivit pentru constructii.



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



pe lista anexa exista are toate utilitatile adica acces la acestea - terenurile nu au utilitati pana in momentul in care se construiesc. Trebuie doar sa fie proprietati in zona care au acces la acestea

accesul se face pe drum asfaltat? terenul are adresa postala?

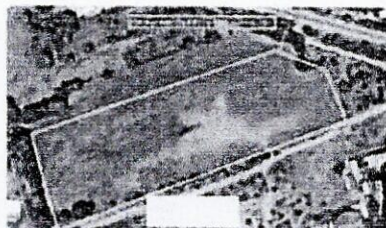
nu trebuie sa identifi cele trei drumuri de acces. limita proprietatii este langa calca ferata? aceasta reprezinta zona de protectie 22 mil de la mediana

ANEXA 1 (1/1)



Terenul are acces pe drum pietrit sau pe drum de pamant, se va negocia cu cei cu negru, se va aractua

Terenul a fost marcat cu intrarea in zona invecinata



JustConta Business SRL

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

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

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 Alunusului	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					ISICIP 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

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.

**SECRETAR  
GENERAL**

JustConta Business SRL

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

**PRESEDINTE  
DA SEDINTA**