

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**H O T Ă R Ă R E**

privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 42587, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Aleea Fabricii de Zahăr, nr.10

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.29.248/20.03.2024;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.29.708/20.03.2024;
- 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;
- cererea domnului Tofan Emil Laurențiu, administrator al societății MIKYSI S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.12.987/06.02.2024;
- certificatul de urbanism nr.148/26.02.2024;
- prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea Regulamentului de concesionare a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu;
- prevederile art.308, art.309, art.312, alin.(1) și alin.(3) și art.362, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, ale art.13 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, 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,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1.** Se însușește propunerea privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 982,00 mp., identificat cu număr cadastral 42587, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Aleea Fabricii de Zahăr, nr.10.

**Art.2.** Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 982,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Aleea Fabricii de Zahăr, nr.10, conform Anexei 1.

**Art.3.** Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 982,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, strada Aleea Fabricii de Zahăr, nr.10, conform Anexei 2.

**Art.4.** Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 982,00 mp., identificat cu număr cadastral 42587, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Aleea Fabricii de Zahăr, nr.10.

**Art.5.** Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 1330 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.6.** Procedura de concesiune este prin licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

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

**Art.8.** Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.9.** 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,**

**Damian Marian**



**CONTRASEMNEAZĂ**

Secretar general

**Băiceanu Liliana**

Giurgiu, 27 iunie 2024  
Nr. 156

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

ANEXA NR. 1 LA HCL



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. .... 29132 .....
anul 2024 luna 03 ziua 19 .....

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

***Privind inițierea procedurii de concesiune a unei parcele de teren, proprietate  
privata a orașului Giurgiu, în suprafață de 982 mp. situată în orasul Giurgiu, Strada  
Fabrica de zahar Nr 10***

Beneficiar: **Primaria Municipiului 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



## **CUPRINS**

### **Date generale**

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

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

**Capitolul III.** *Nivelul minim al redevenței*

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

**Capitolul V.** *Durata estimată a concesiunii*

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

**Capitolul VII.** *Avize obligatorii*

JustConta Business SRL

Sediu 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 23335/04.03.2024 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea dării in concesiune a unei parcele de teren in suprafata de 982 mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 14.03.2024 iar cursul euro este 1EUR= 4.9712 lei

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

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

Terenul in suprafata de 982 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str Fabrica de zahar Nr 10. Terenul ce urmeaza a fi concesiionat are destinatia intravilan curti constructii conform CF 33651. 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. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protecție.

Acest proiect valorifica suprafata de 982 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 concesiionarea lui.

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

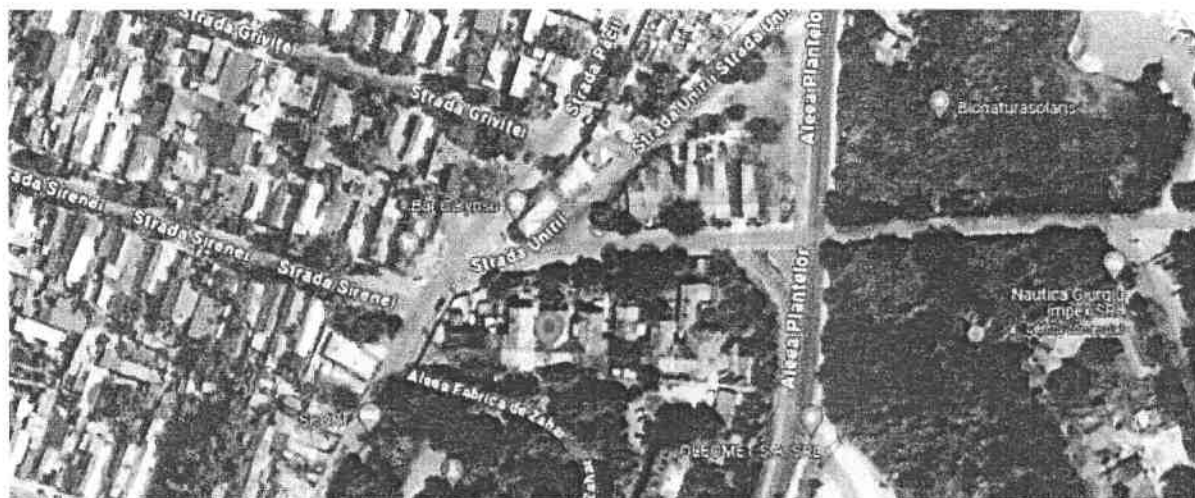
## CAPITOLUL I

### Descrierea și identificarea terenului care face obiectul inchirierii

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, FABRICA DE ZAHAR nr 10.

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 42587. Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 982 mp, teren detinut in proprietate.

- Localizarea amplasamentului: intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, FABRICA DE ZAHAR nr 10.



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

- Forma: neregulata
- Planeitate: teren plan, nepregatit pentru utilizare/utilizare curti constructii
- Alte informatii:
  - utilizarea actuala a amplasamentului: neutilizat
  - utilitati - apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale
  - utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului: rezidential, comercial, edilitar
  - proprietatea este amplasata in zona mediana a municipiului, se preteaza pentru constructii comerciale. In imediata apropiere a cimitirului Smarda si a Stadionului Marin Anastasovici.

JustConta Business SRL

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

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

## **CAPITOLUL II**

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

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

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a 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 orasului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

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

## **CAPITOLUL III**

### ***Nivelul minim al chiriei***

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

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

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

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

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

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

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii 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.

În urma aplicării metodelor descrise în raportul de evaluare din data de 14.03.2024 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda comparației directe: 165.246 lei echivalentul a 33.241 euro**
- **Metoda capitalizării rentei funciare: nu a fost utilizată**

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

În calculul redevenței a fost luat în considerare faptul că, aceasta a fost evaluată prin metoda comparației directe 165.246 lei.



***Valoarea redevenței minime anuale este de 6610 lei respectiv 1329.65 euro***

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

#### ***CAPITOLUL IV***

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

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

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

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

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

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

#### ***CAPITOLUL V***

#### ***Durata estimată a contractului de închiriere***

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

#### ***CAPITOLUL VI***



## **Termenele previzibile pentru realizarea procedurii**

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

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

### **CAPITOLUL VII**

#### **Avize obligatorii**

Imobilul – teren – nu este incadrat in infrastructura sistemului national de aparare, asadar, nu este necesara obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

Imobilul – obiect al contractului de inchiriere– nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

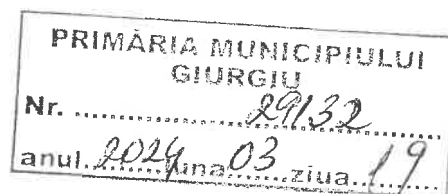
Întocmit,  
JustConta Business SRL  
Andronic Raluca

**Raluca-  
Alexandra  
Andronic**

Semnat digital  
de Raluca-  
Alexandra  
Andronic  
Data: 2024.03.14  
12:33:29 +02'00'

**PREȘEDINTE**

**SECRETAR  
GENERAL**



**RAPORT DE EVALUARE**

**DETERMINAREA VALORII DE PIATA – TEREN INTRAVILAN CF 42587, PROPRIETATEA PRIVATA A PRIMARIEI MUNICIPIULUI GIURGIU PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIATA IN SCOPUL CONCESIONARII**

*Elaborat de: JustConta Business SRL*

*Echipa de elaborare a lucrării:*

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

**14.03.2024**

**JustConta Business SRL**

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

**RAPORT DE EVALUARE PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIATA – TEREN INTRAVILAN  
PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU**

**SINTEZA EVALUĂRII**

**14.03.2024**

Numele clientului	<b>PRIMARIA GIURGIU</b>		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	14.03.2024		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara formata din teren intravilan liber de constructii		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Mun. GIURGIU, FABRICA DE ZAHAR nr 10 conform extras din 2024 aferent CF 42587 (982 mp), nr cad 42587. Subiectul raportului il reprezinta un teren cu suprafata de 982 mp – teren detinut in proprietate de catre beneficiar.		
Proprietar	Primaria Municipiului Giurgiu, domeniul privat		
Numar carte funciara	<b>Conform Anexe, terenul subiect este intabulat si are cartea funciara 42587 emisa de OCPI Giurgiu.</b>		
Utilizarea actuala a imobilelor	Teren intravilan curti-constructii utilizat pentru constructii		
Cea mai buna utilizare	Curti constructii – comercial, servicii		
Ocupanti:	Proprietar: <input checked="" type="checkbox"/>	Concesionar: <input type="checkbox"/>	Libera: <input checked="" type="checkbox"/>
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in zona mediana a orasului GIURGIU jud. GIURGIU. Zona are caracter mixt – comercial si rezidential, valorile terenurilor au un trend ascendent. Accesul la proprietate se face pe drum de acces asfaltat, din strada asfaltata/deschidere la bulevard.		
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	

JustConta Business SRL

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

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

	<input type="checkbox"/> Altele
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 vanzarii. Terenul este detinut in proprietate. Terenurile sunt concesionate la data realizarii raportului de evaluare, acesta va fii intocmit in ipoteza "liber de constructii"
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unor terenuri curti constructii intravilane, cu acces la utilitatile orasului GIURGIU – apa, canalizare, energie electrica, drum asfaltat.
Abordari in evaluare:	S-a aplicat abordarea prin piata
<b>VALOAREA RECOMANDATA</b>	<b>TEREN 982 mp – 165.246 LEI respectiv 33.241 EUR</b> <b>Valoare redeventa din concesiune – 6610 lei/an</b> <b>VALOARE NEAFECTATA DE TVA</b>
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9712



**Raluca-  
Alexandra  
Andronic**

Semnat digital de  
Raluca-Alexandra  
Andronic  
Data: 2024.03.14  
12:34:58 +02'00'

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, BI 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 2024. 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, JUSTCONTA BUSINESS SRL 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

Sediu 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 agreate 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 bunului imobil "asa cum este unde este" definită de Standardele de Evaluare SEV 2022 în vederea concesiunii.

Evaluarea<sup>1</sup> nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

---

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



#### **1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII**

##### **1.4.1. Adresa postala**

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, FABRICA DE ZAHAR nr 10.

##### **1.4.2 Identificare cadastrala**

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 42587.

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 982 mp, teren detinut in proprietate.

##### **1.4.3 Drept de proprietate**

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

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

#### **1.5. TIPUL VALORII**

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

*„Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”*

**Moneda** în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9712 lei**

JustConta Business SRL

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





## 1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **14.03.2024**.

## 1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

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

**Termenii de referință ai evaluării** cuprind precizări privind orice limitări 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 dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietatii și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum și corespondenta informatiilor cuprinse in 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, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;

---

JustConta Business SRL

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

- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare.

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

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

- **furnizate de catre client:**

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobandit de proprietar conform urmatoarelor documente:

- extrase de carte funciara puse la dispozitie de proprietar

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

- iii. analiza de piata – site-uri imobiliare si publicatii de specialitate: [www.imobiliare.ro](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, fara 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:**

JustConta Business SRL

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

- evaluarea s-a realizat in ipoteza ca toate informatiile si documentele furnizate de catre client sunt reale, corecte si neviciate; orice abatere de la aceasta ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluarii, fara a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informatiile culese de la terti si utilizate in evaluare s-au presupus a fi de incredere, fara a acorda garantii pentru acuratetea acestora.
- in elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate in calcul elemente care tin de conditiile ascunse sau neaparente ale proprietatii (*inclusiv, dar fara a se limita la starea si structura solului, prezenta substantelor periculoase si/sau toxice*) si care ar putea influenta evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigatii complexe si suplimentare in acest sens, iar daca ele au existat fara ca evaluatorul sa fi stiut, acesta nu poate fi facut responsabil de acest lucru, neavand nici calificarea si nici obligatia obtinerii unor astfel de informatii.
- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

**Ipoteze speciale:**

Nu este cazul.

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

- i. utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat, in forma prezentata clientului, fara utilizarea partiala sau a unor extrase din Raport; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- ii. prezentul raport este realizat in scopul determinarii valorii de piata si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiara, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarii rapoartelor de evaluare in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;

JustConta Business SRL

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

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

- iv. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatar al raportului.

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

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

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

### **1.12. FORMA RAPORTULUI**

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

### **1.13. DATA RAPORTULUI**

Data la care este emis raportul de evaluare este 14.03.2024.

---

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



## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

#### 2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Terenul a fost inspectat de catre Vieru Laurentiu impreuna cu Andronic Raluca in data de 14.03.2024. 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 diminuada. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

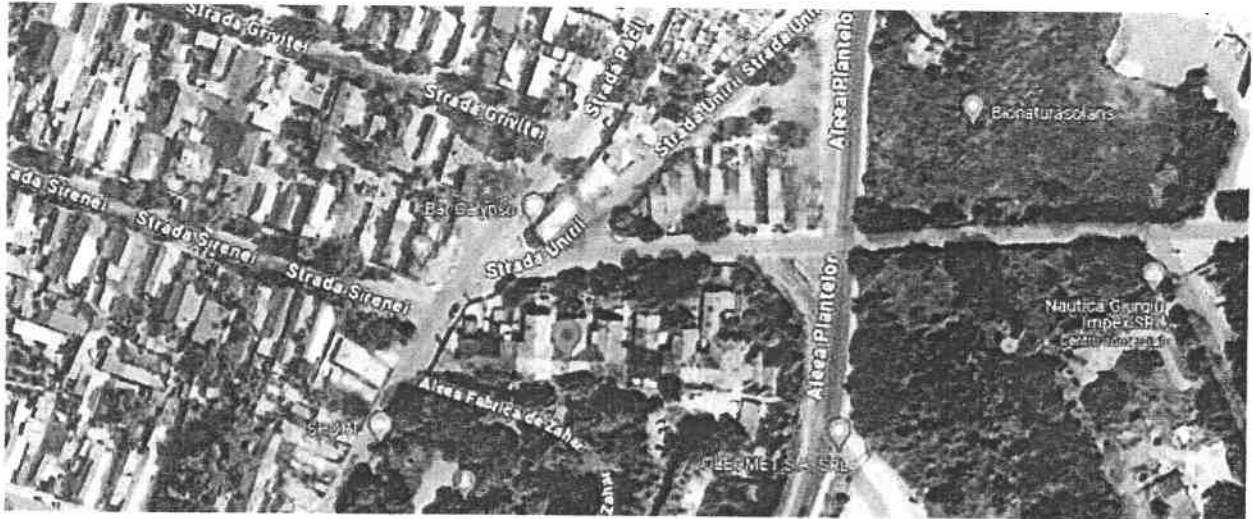
In urma investigatiilor nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre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

#### 2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, FABRICA DE ZAHAR nr 10 nr 22.

---

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



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

- Forma: neregulata
- Planeitate: teren plan, nepregatit pentru utilizare/utilizare curti constructii
- Alte informatii:
  - **utilizarea actuala a amplasamentului:** neutilizat
  - **utilitati** - apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale
  - **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidential, commercial, edilitar
  - proprietatea este amplasata in zona mediana a municipiului, se preteaza pentru constructii comerciale. In imediata apropiere a cimitirului Smarda si a Stadionului Marin Anastasovici.

## 2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

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

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit,

JustConta Business SRL

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

volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este una dintre cele mai dinamice piețe, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioadă de stagnare. Interesul față de această piață este determinat de o nouă legislație în domeniu, de competiția băncilor în ceea ce privește creditelele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

#### Analiza cererii

Cererea efectivă este medie – în ușoară creștere. Există cerere pentru terenuri similare, zona mediană rezidențială a municipiului are terenuri libere.

### 2.3. DATE DESPRE PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Proprietățile comparabile au amplasare similară, pe raza UAT GIURGIU și suprafața comparabilă.

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

JustConta Business SRL

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



Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in UAT GIURGIU, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile oferitate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 20 – 50 eur/mp, diferenta de valoare fiind data de utilitati, amplasament, suprafata, specificatii conform Certificat de urbanism.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-autorizatie-construire-spalatorie-self-service-IDfV1JL.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=6>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/ocazie-unica-teren-intravilan-ieftin-giurgiu/09eg47i572e976f7e521hh192f84g769.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-giurgiu-negru-voda-IDhxj2Y.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0ehe88210id0h.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-giurgiu-judetul-giurgiu/f8iif9392735728d170601264109i15i.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-nord/hfif35426212710eeggfg39h86g871di.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 ZI, ScI, 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 rezidential amplasate in zona centrala. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

##### 3.1.2. CEREREA

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

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.1.3. OFERTA

În ceea ce privește oferta de terenuri din zona analizată, prețurile se situează în intervalul de valori de 20 eur/mp -50 eur/mp, ele variind în funcție de mărime, amplasare, utilități, durata expunerii pe piața.

JustConta Business SRL

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

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

#### **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 crestere sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O 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,

---

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



ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative.

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

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

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

⇒ cea mai bună utilizare a terenului liber

⇒ cea mai bună utilizare a terenului construit. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

⇒ permisibilă legal

⇒ posibilă fizic

⇒ fezabilă financiar

⇒ maxim productivă

Conform ipotezei de lucru și scopului evaluării CMBU teren este teren construit.

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București  
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 nu a identificat pe piata proprietati similare ofertate la vanzare sau inchiriere (39, respectiv 41 mp), ca atare nu a utilizat comparatia directa.

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

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

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

##### 4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

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

JustConta Business SRL

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



**Aceasta metoda nu a fost utilizata.** Piata nu indica oferte si/sau tranzactii cu terenuri afectate de constructii si fara tratament unitar – subiectul raportului de evaluare este impartit in doua loturi de teren, in fata si in spatele unei cladiri, ca atare rezultatele nu sunt relevante.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Aceasta metoda nu a fost utilizata.**

JustConta Business SRL

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



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

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

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

**Aceasta metoda 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.**

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

Valoare determinata prin abordarea prin piata

**TEREN 982 mp – 165.246 LEI, VALOARE NEAFECTATA DE TVA**

JustConta Business SRL

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



## 5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

### 5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

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

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

### 5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

**TEREN 982 mp – 165.246 LEI, VALOARE NEAFECTATA DE TVA**

**Valoare redeventa din concesiune – 6610 lei/an, prin raportare la o perioada de amortizare a valorii terenului in termen de 25 de ani**

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM  
LAURENTIU VIERU

JUSTCONTA BUSINESS SRL  
ANDRONIC RALUCA



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





### **5.3. MENTIUNI TRANZITORII**

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

### **ANEXE**

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

JustConta Business SRL

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

## 1. Estimarea valorii proprietatii prin abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		62,910	35,000	65,442
Suprafata- m <sup>2</sup>	982.00	1,398.00	700.00	1,678.00
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		45	50	39
Ajustare pentru negociere		-7%	-7%	-7%
Valoarea ajustare		-3	-4	-2.7
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 3-4 euro/mp, in procent de 7%			
<b>Pret ajustat</b>		<b>42</b>	<b>47</b>	<b>36</b>
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		41.9	46.5	36.3
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		42	47	36
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		42	47	36
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Conditii de piata</b>	Mar-24	Mar-24	Mar-24	Mar-24
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Pret ajustat</b>		<b>42</b>	<b>47</b>	<b>36</b>
<b>Localizare</b>	periferic blv	median blv	central alee	periferic Amurgului
Ajustare		-10%	-22%	0%
Valoarea ajustare		-4	-10	0
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari pentru comp 1 si 2. Comp 2 are amplasare superioara, zona centrala fara deschidere la blv, analiza pe perechi de date indica o ajustare de 22%, comp 1 are amplasare superioara - periferica, analiza de piata indica ajustare de 10%			
<b>Acces/ Vizibilitate</b>	bun/f bun	bun/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu fost introduse ajustari, accesul si vizibilitatea este appx similara			
<b>Utilizare</b>	com	com	rezidential/com	rezidential/com
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari comp 1, analiza pe perechi de date comp 1 si e3 indica ajustare pozitiva de 26%			

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

<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>	32	35	25	20
procentul laturilor	1.04	0.88	0.89	0.24
Ajustare		0%	0%	15%
Valoarea ajustare		0	0	5
Explicatie ajustare	Comparabila 3 a fost ajustata pentru diferentele dintre procentul laturilor. Analiza de piata indica ca terenurile care au un raport al laturilor superior 0,25 au valori apropiate de maximul oferit, terenul cu procent inferior trebuie ajustat 15% deoarece suprafata care excede raportului de 0,5 este asimilabil terenului de gradina. Toate comparabilele au fost ajustate cu 15% corespunzator deschidere suplimentara, aceasta faciliteaza utilizarea comerciala. Analiza de piata indica o marja de negociere inferioara pentru proprietatile imobiliare			
<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>	982	1,398	700	1,678
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari pentru suprafata			
<b>Alte ajustari</b>	liber, forma neregulata	liber, forma regulata	liber, forma regulata	liber, forma regulata
Ajustare		-9.56%	-8.60%	-11.03%
Valoarea ajustare		-4	-4	-4
Explicatie ajustare	Proprietatea are forma total neregulata, utilizarea impune si implica o lipsa de folosinta pentru cca 10% din suprafata au fost introduse ajustari corespunzator lipsei folosintei integrale a lotului de teren - 4			
Ajustare neta		da	da	da
		-8	-14	1
ajustare bruta		-19%	-30%	4%
		8.00	14.00	9.44
		19.12%	30.11%	26.03%
<b>Pret ajustat</b>		34	33	38
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	34	168		
Valoare teren	33,241	165,246		
rotunjit la	33,000	164,050		
Curs Euro	4.9712	0		
		34	33	38
		-13.82%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (33 E/mp la 38 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 34 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata (prin rotunjire) la 168 lei/mp.

JustConta Business SRL

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

Comparabile

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-autorizatie-construire-spalatorie-self-service-IDfV1JL.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=6>



## Vand teren + autorizatie construire spălătorie SELF SERVICE

**45 €** (preț negociabil)

PROMIȚIȚĂZĂ REALIZĂȚIȚĂZĂ

[ FOTOGRAFII ] [ DESCRIERE ] [ DETALIILE OFERTEI ]

(P) [Calculează rata](#)

### DESCRIERE

Teren de teren în zona centrală a orașului, cu autorizație de construire pentru construirea unei spălătorii self-service. Terenul este situat în zona centrală a orașului, cu acces ușor și parcare pentru clienți.

Preț negociabil. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați vânzătorul la numărul de telefon sau pe platforma OLX.

OLX este o platformă de vânzare și cumpărare care facilitează tranzacțiile între persoane fizice și juridice. OLX este responsabilă pentru asigurarea securității și integrității informațiilor furnizate de utilizatori.

Trimite mesaj

0746 616 949

13.11.2018 ora 14:05:00

LOCALITATE

COBLETI, Iasi

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Amplasament în zona centrală a orașului

Preț negociabil

Aziți mai multe



**KIWI FINANCE**

Finanțare online și servicii financiare

Finanțare online

Finanțare online

109  
Bataliasta

JustConta Business SRL

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

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



0, 0716 616 939

17.05.2023 10:43

LOCALIZARE



Reșus

DREPTURILE CONSUMA

Acord de autorizare

ARATA MI MI CUM

Vand/Inchiriez teren+autorizatie construire  
spalatorie self service

**45 €**

Negociabil în limita de 10%, tehnici sa vb cu marele danului, de a hidro 26 ad  
construire



Lana restrictie de

Negociat in mai 2023, vanzare nerealizata

JustConta Business SRL

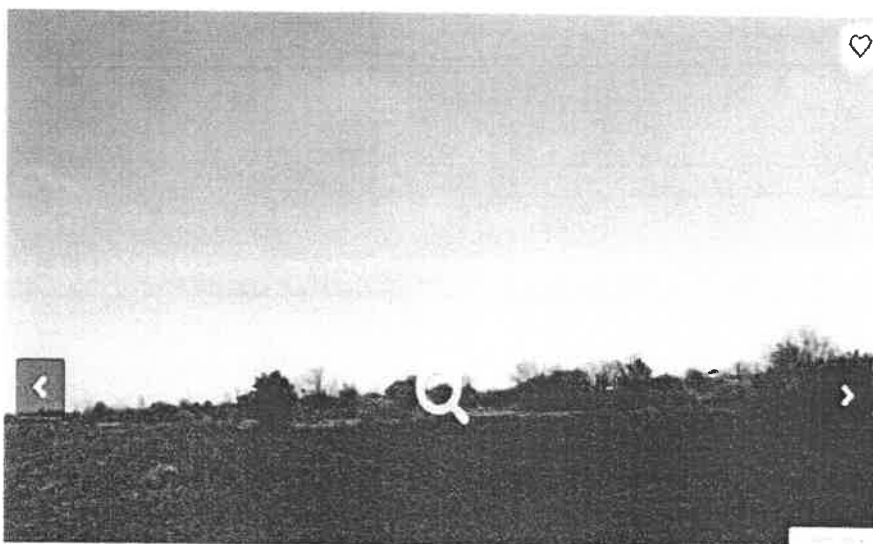
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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

Ocazie unică! Teren intravilan ieftin Giurgiu

20.000 EUR

0723633765



0723633765

Contactează vânzătorul



khatta-hynn22

29/08/2023	Scădere preț	€ 22500	imobiliare.ro
21/08/2023	Actualizat	€ 25000	lajumate.ro
18/08/2023	Actualizat	€ 25000	lajumate.ro
17/08/2023	Actualizat	€ 25000	lajumate.ro
16/08/2023	Actualizat	€ 25000	lajumate.ro
15/08/2023	Actualizat	€ 25000	lajumate.ro
14/08/2023	Actualizat	€ 25000	lajumate.ro
13/08/2023	Actualizat	€ 25000	lajumate.ro
12/08/2023	Scădere preț	€ 25000	romimo.ro
20/07/2023	Trasat pe piață	€ 27500	romimo.ro

JustConta Business SRL

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



<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/ocazie-unica-teren-intravilan-ieftin-giurgiu/09eg47i572e976f7e521hh192f84g769.html>

OCAZIE UNICĂ!!!Teren intravilan de vânzare în Giurgiu.sos.Alexandriei nr.184 A.  
Suprafața 3750 mp .cu deschidere la drum .59 m.PRET=20000 PREȚ NEGOCIABIL.  
În vecinătate construcții civile.Cadastru.intabulare .unic proprietar.Terenul se vinde tot.Relatii la tel.

0723633755

Giurgiu (GR)

181 ZILE

20,000 €

DETALI

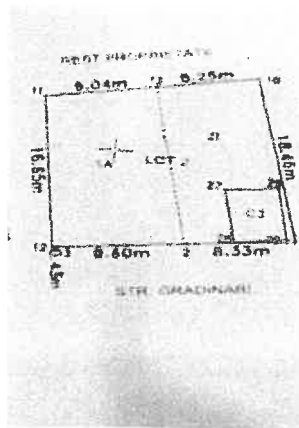
20,000 €

Ocazie unică! Teren intravilan ieftin Giurgiu.  
Situat în zona de dezvoltare urbană în vecinătate cu drum asfaltat în Giurgiu, sos. Alexandriei nr. 184 A. Suprafața  
3750 mp cu deschidere la drum 59 m.  
PREȚ=20000, PREȚ NEGOCIABIL. Unic proprietar.  
Cadastru intabulare.

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-de-vanzare-in-giurgiu-negru-voda-IDhxj2Y.html>



PRIVAT

TEREN DE VANZARE

**30.000 €**

DETALII

IMAGINI

CREȘTEREA CONSUMATORILOR

ANUNȚUL NOU

Teren de vânzare in Giurgiu, Negru Vodă

**30 000 €**

PROTEJEAZĂ KIVI FINANȚĂZĂ

IMAGINI DETALII

(P) Creșterea ritm

DESCRIERE

Teren de vânzare în Giurgiu, Negru Vodă. Teren de vânzare în Giurgiu, Negru Vodă. Teren de vânzare în Giurgiu, Negru Vodă. Teren de vânzare în Giurgiu, Negru Vodă. Teren de vânzare în Giurgiu, Negru Vodă.



KIWI FINANCE



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/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e88210id0h.html>



Giurgiu (GR)

58 ZILE

ACTIV

7 Oct 2024 09:43

DETALII

4.500.000

100%

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

Giurgiu - Giurgiu - Vezi pe harta

#### Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe str. Intraea Oltului, într-o zonă semicentrală. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42,5 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă. Vanzare se poate face imediat. Nu accept propuneri de rate sau alte variante. Pretul este de 35.000 euro.

0726186265



JustConta Business SRL

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

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



<https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-giurgiu-iudetul-giurgiu/f8iif9392735728d170601264109i15i.html>

Giurgiu (GR)

1552 ZILE

Active

16.01.2024 00:43



## Vand teren giurgiu , judetul giurgiu

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

### Specificații

Suprafata terenului

612.6 m<sup>2</sup>

Latime drum acces

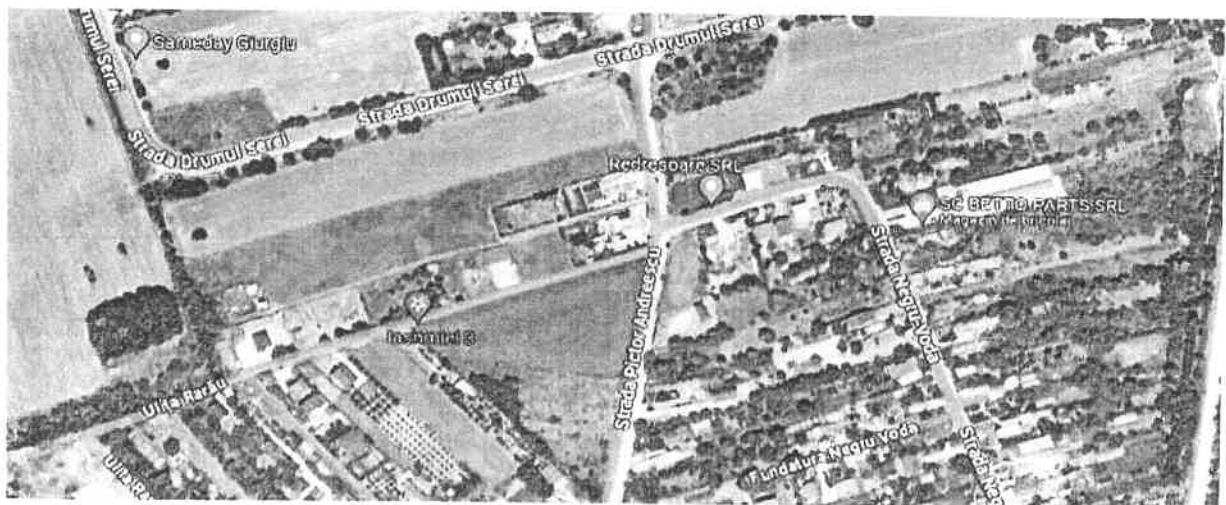
4m

### Descriere

Vand teren cu suprafata de 1340m (2 loturi de cate 534+534+272 drum de servitute), situat in strada Pictor Andreescu la intersectia cu str. Negru Voda

Terenul este intravilan si are deschidere de 25.66m la un lot si 25.66m la celalalt lot

0722382559



JustConta Business SRL

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

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



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

## Strada Gloriei 23

333 ZILE ACTIVE 15-01-2024 16:03

Teren intravilan, Giurgiu Nord

Est. 1000, 1170, 1200, 1250

0732006862

Descriere

Teren intravilan, Giurgiu Nord, Est. 1000, 1170, 1200, 1250. Teren intravilan, Giurgiu Nord, Est. 1000, 1170, 1200, 1250.

Contribuie la acest anunț



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>

Giurgiu (GR)

47 ZILE 15/01/2024 10:01

## Vanzare teren intravilan Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu - Vezi pe harta

32 000 EUR negociabil

### Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul orasului - Marin Anastasovici - la cca de 200 m de Dunare - un teren intravilan de 1696 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 300 m) 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 locat e care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru caini de rasa, statie de reparati 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 va se vor da la telefon

0740223803



JustConta Business SRL

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



## Fotografii



JustConta Business SRL

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



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Str. Tineretului nr.3, Bl. Z1  
Tel: 0755 48 412 / 47 115 911  
Buc. Bl. 064 072 18 415

mat. pos. 4109044  
fax: 094 024 21 1965  
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal  
NR.23.335/04.03.2024

Către,

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

Bld. Tineretului, Nr.3, Bl.Z1, Et.5, Ap.34  
Sector 4, București

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.53.779/13.06.2023, precum și Actul Adițional nr.1-116798-18.12.2023, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței, pentru concesionarea terenului care face parte în domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Aleea Fabricii de Zahăr nr.10, în suprafață de 982,00 mp., pe o perioadă de 25 ani.  
Anexam alăturat Certificatul de Urbanism nr.148.26.02.2024 și Cartea Funciară nr.42587

PRIMAR,  
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIUL  
DIRECTOR EXECUTIV,  
TRĂISTARU CRISTIAN

ÎNTOCMIT,  
BURCEA MĂDĂLINĂ

JustConta Business SRL

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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU  
Bd. Timotei Popovici, nr. 10, Giurgiu, J401338/2018

### CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 100/2024

1.602/04

### "CONCESIONARE TEREN"

Se emite în vederea autorizării de Construcții a Marius Căsar JECA în calitate de coordonator al Compartimentului Cadastru al PRIMĂRII MUNICIPIULUI GIURGIU în cadrul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, btl. București, nr. 49-51, tel. 0246211527, însc. pe lista nr. 15467 din 12.02.2024

pentru terenul situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, al Fabricii de Zahăr, nr. 10, Cf. nr. 42587, nr. cad. 42587, sau acestuia prin plan de situație, plan de amplasament (anexa la prezentul CU)

în temeiul actelor normative Documentelor de urbanism nr. 11136/DU02/2009, Mod. PUU, actualizat aprobat în Hotărârea Consiliului Local nr. 10/2011, plan de urbanism de detaliu nr. 10/2011, plan de urbanism de detaliu nr. 10/2011

și conform legislației în vigoare în Republica România, în baza Legii nr. 100/2018 privind autorizarea executării construcțiilor aprobată cu modificări și completări ulterioare.

### SE CERTIFICA

#### I. REGIMUL JURIDIC

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului, în baza Legii nr. 100/2018 privind autorizarea executării construcțiilor aprobată cu modificări și completări ulterioare.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului, în baza Legii nr. 100/2018 privind autorizarea executării construcțiilor aprobată cu modificări și completări ulterioare.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

terenul este în posesia proprietății publice aparținând statului.

JustConta Business SRL

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

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

de la valoarea de vânzare a terenului și pe parcursul anului următor al perioadei de evaluare, în funcție de valoarea pe care o va avea la momentul vânzării terenului și de valoarea de vânzare a terenului.

- **CARACTERISTICILE PARCELOR ÎN DEZAFET:** - **ART. 1101 Noul Cod Civil** Parcela este o unitate de teren, în funcție de scopul pentru care este în posesia și în folosință, care este asigurată prin înregistrarea în cartea funciară și care este în posesia și în folosință de către titularul dreptului de proprietate. Parcela este o unitate de teren, în funcție de scopul pentru care este în posesia și în folosință, care este asigurată prin înregistrarea în cartea funciară și care este în posesia și în folosință de către titularul dreptului de proprietate. Parcela este o unitate de teren, în funcție de scopul pentru care este în posesia și în folosință, care este asigurată prin înregistrarea în cartea funciară și care este în posesia și în folosință de către titularul dreptului de proprietate.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALIMENTAȚIE:** Clădirile și anexele acestora trebuie înregistrate în cartea funciară și trebuie să fie amplasate în așa fel încât să nu împiedice accesul la apă potabilă și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LATERALE DE PĂȘI LUNGHE ALE PARCELOR:** Clădirile și anexele acestora trebuie să fie amplasate în așa fel încât să nu împiedice accesul la apă potabilă și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN FAȚĂ DE ALTELE DE ACOPERȘI:** Clădirile și anexele acestora trebuie să fie amplasate în așa fel încât să nu împiedice accesul la apă potabilă și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcela trebuie să fie amplasată în așa fel încât să nu împiedice accesul la apă potabilă și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică.

- **AMPLASAREA CUPRINȘILOR:** Clădirile și anexele acestora trebuie să fie amplasate în așa fel încât să nu împiedice accesul la apă potabilă și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică.

- **IMPLANTAREA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR:** Clădirile și anexele acestora trebuie să fie amplasate în așa fel încât să nu împiedice accesul la apă potabilă și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Clădirile și anexele acestora trebuie să fie amplasate în așa fel încât să nu împiedice accesul la apă potabilă și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică.

- **CONDII DE ECHIPARE ȘI TĂRI:** Clădirile și anexele acestora trebuie să fie amplasate în așa fel încât să nu împiedice accesul la apă potabilă și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică.

- **SFACȘI BERE ȘI CEAȘI PLANTATE:** Clădirile și anexele acestora trebuie să fie amplasate în așa fel încât să nu împiedice accesul la apă potabilă și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică.

- **IMPREMIIȘI:** Clădirile și anexele acestora trebuie să fie amplasate în așa fel încât să nu împiedice accesul la apă potabilă și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică.

- **SPRECIENI MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:** Clădirile și anexele acestora trebuie să fie amplasate în așa fel încât să nu împiedice accesul la apă potabilă și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică.

- **CONDIȚII DE ÎNCADRARE ÎN PANDA DE CONSTRUCȚIE:** Clădirile și anexele acestora trebuie să fie amplasate în așa fel încât să nu împiedice accesul la apă potabilă și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică și să nu împiedice accesul la gaze și să nu împiedice accesul la energie electrică.

Având în vedere condițiile specificate în documentația tehnică și reglementările tehnice aplicabile, în conformitate cu prevederile art. 32 alin (1) din Legea nr. 550/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, autorizarea unei investiții poate fi condiționată de aprobarea următoarelor condiții:

**JustConta Business SRL**

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

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







Faint, illegible text and stamps on the left side of the page, possibly representing a receipt or document header.

Faint, illegible text and stamps on the right side of the page, possibly representing a receipt or document header.

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



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN funciara

Adresa: Loc. Giurgiu, Str. Aldea Fabricii De Zahar, Nr. 30, jud. Giurgiu

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
1	12587	0,00	teren funciara TERENUL PRAVAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
110451 / 27/12/2022 Act Notarial nr. 1953 din 27/12/2022 emis de Agenția Madalina Anca, Act Notarial nr. 90 din 27/12/2022 emis de Agenția Madalina Anca. Se înființează cartea funciara 42587 a imobilului funciara cadastral nr. 42587 / 341 Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 41355 înscris în cartea funciara 41355. Hotărâre judecătorească nr. 182 în dosar nr. 0205/126/2009 din 27/07/2011 emis de TRIBUNALUL GIURGIU, hotărâre judecătorească nr. 241 A în dosar nr. 0205/236/2009 din 11/06/2012 emis de CURTEA DE APEL BUCUREȘTI SECTIA A III-A CIVILA. 92) Tranzacție drept de PROPRİETATE SALE, depunând prin hotărâre judecătorească (CJL) actul nr. 17) MUNICIPIUL GIURGIU (denumire privat) 01568477 în care s-a înscris data de 11/06/2012 și s-a înscris în baza de date la data de 09/06/2022 pentru a fi aplicat art. 14758 din Legea nr. 449/98 din 07/07/2011 astfel transmise din 27/12/2022, astfel cum s-a înscris în art. 24 din 24/05/2016.	AL
02963 / 06/09/2023 Act Administrativ nr. 78176 din 04/09/2023 emis de PRIMĂRIA MUN. GIURGIU. 96) Se întocmește documentația cadastrală de modificare coordonate unghiulare și nivelimetrică a suprafeței	AL

C. Partea III. SARCINI

Inscrierile privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
01568477	



1	2	3
50	51	52
53	54	55
56	57	58
59	60	61
62	63	64
65	66	67
68	69	70
71	72	73
74	75	76
77	78	79
80	81	82
83	84	85
86	87	88
89	90	91
92	93	94
95	96	97
98	99	100

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereio 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmentele drepte care nu sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

Certific că prezentul extras este exact și corespunde cu pozițiile în vedere din cartea funciunilor originală, păstrată de arhivă  
 din...

Prezentul extras de carte funciunilor este... în baza de date publică a actelor juridice care  
 conțin informații despre... pentru... informațiile prezentate sunt  
 susceptibile de orice modificare...  
 în conformitate cu... în data de.../.../2013

01/15/2013  
 11/06/2013  
 Data de Emitere

Stabilimentul  
 Bucuresti  
 Serviciul de Arhivare

Referință

\_\_\_\_\_

**PREȘEDINTE  
 DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR  
 GENERAL**