

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind însușirea propunerii de concesiune prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesiunea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 33651, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, adiacent Bloc 4 vechi

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.29.239/20.03.2024;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.29.704/20.03.2024;
- 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 Roman Marian, administrator al societății AUTO EXPERT BILD S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.113414/08.12.2023;
- certificatul de urbanism nr.12/08.01.2024;
- 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.(3) 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 și prevederile 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește propunerea privind concesiunea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 130,00 mp., identificat cu număr cadastral 33651, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, adiacent Bloc 4 vechi.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 130,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiul Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, adiacent Bloc 4 vechi, conform Anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 130,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, adiacent Bloc 4 vechi, conform anexei 2.

Art.4. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 130,00 mp., identificat cu număr cadastral 33651, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiul Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, adiacent Bloc 4 vechi.

Art.5. Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 218 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 întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliul 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,

Damjan Marian

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Băiceanu Liliana**

Giurgiu, 27 iunie 2024
Nr. 157

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

ANEXA NR. 1 LA HCL 157/27.06.2024



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesiune a unei parcele de teren, proprietate privată a orașului Giurgiu, în suprafață de 103 mp. situată în orasul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918

Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu

JustConta Business SRL

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

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

CUPRINS

Date generale

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

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

Capitolul III. *Nivelul minim al redevenței*

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

Capitolul V. *Durata estimată a concesiunii*

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

Capitolul VII. *Avize obligatorii*

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 23332/04.03.2024 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 130 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 130 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str Gloriei Decembrie 1918 aferent bloc 4 vechi. 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 în intravilanul orașului Giurgiu. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 130 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.

JustConta Business SRL

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

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul inchirierii

- Localizarea amplasamentului: intravilanul localității Giurgiu, jud. Giurgiu, 1 Decembrie 1918 aferent bloc 4 vechi nr 22.



- caracteristici fizice ale terenului, (suprafața, forma, pante, deschideri, etc)
 - Forma: regulată
 - Planeitate: teren plan, nepregătit pentru utilizare/utilizare curți construcții
 - Alte informații:
 - utilizarea actuală a amplasamentului: neutilizat
 - utilități - apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale
 - utilizarea terenurilor din vecinătatea amplasamentului: rezidențial, comercial, edilitar
 - proprietatea este amplasată în zona mediană a municipiului, se pretează pentru construcții comerciale. În imediată apropiere a cimitirului Smarda și a Stadionului Marin Anastasovici.

CAPITOLUL II

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

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

JustConta Business SRL

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

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

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 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:

- ✓ chiriei aferent terenului inchiriat, 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 rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare executarii, in maxim 25 de ani.

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

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

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

Estimarea chiriei minime

JustConta Business SRL

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



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 chirii în cazul metodei capitalizării rentei funciare.

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

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

- **Metoda comparației directe: 27.046 lei echivalentul a 5441 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 27.046 lei.

Chiria anuală = 1082 lei

Valoarea redevenței minime anuale este de 1082 lei respectiv 217.65 euro

JustConta Business SRL

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

Valoarea redevenței se va stabili prin Hotărâre a Consiliului Local și va fi platită 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
12:01:44 +02'00'

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

**SE CRETAR
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



RAPORT DE EVALUARE

DETERMINAREA VALORII DE PIATA – TEREN INTRAVILAN CF 33651, PROPRIETATEA PRIVATA A PRIMĂRIEI 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	PRIMARIA GIURGIU		
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, 1 Decembrie 1918 aferent bloc 4 vechi conform extras din 2024 aferent CF 33651 (130 mp), nr cad 33651. Subiectul raportului il reprezinta un teren cu suprafata de 130 mp – teren detinut in proprietate de catre beneficiar.		
Proprietar	Primaria Municipiului Giurgiu, domeniul privat		
Numar carte funciara	Conform Anexe, terenul subiect este intabulat si are cartea funciara 33651 emisa de OCPI Giurgiu.		
Utilizarea actuala a imobilelor	Teren intravilan curti-constructii utilizat pentru constructii		
Cea mai buna utilizare	Curti constructii – comercial		
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
VALOAREA RECOMANDATA	TEREN 130 mp – 27.046 LEI respectiv 5441 EUR Valoare redeventa din concesiune – 1082 lei/an VALOARE NEAFECTATA DE TVA
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
12:05:13 +02'00'



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

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

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

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

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

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

1.3. SCOPUL EVALUARII

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

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

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, 1 Decembrie 1918 aferent bloc 4 vechi.

1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 33651.

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 130 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 ipotecă și/sau grevări ale dreptului de proprietate.

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

1.5. TIPUL VALORII

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

„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

Sediu 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

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

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

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări 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;

JustConta Business SRL

Sediul 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, 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, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii 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 si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze:

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, 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 neviolate; 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

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

JustConta Business SRL

Sediul 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 (SEV³) 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 comisile 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.

³ 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 legii⁴, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, 1 Decembrie 1918 aferent bloc 4 vechi nr 22.

⁴ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



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

- Forma: regulata
- 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.

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,

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 ofertă; 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 noua legislație în domeniu, de competiția băncilor în ceea ce privește creditele 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 suprafață comparabilă.

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

JustConta Business SRL

Sediul 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 ofertate 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-iudetul-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 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*⁵.

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

3.1.2. CEREREA

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

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

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

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

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

⁶ 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 piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății. Piața imobiliară specifică În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

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

JustConta Business SRL

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

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.⁷

3.1.5. CONCLUZII

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

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel,

⁷ 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

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.

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 130 mp – 27.046 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

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 130 mp – 27.046 LEI, VALOARE NEAFECTATA DE TVA

Valoare redevență din concesiune – 1082 lei/an, prin raportare la o perioadă de amortizare a valorii terenului în termen de 25 de ani

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU

JUSTCONTA BUSINESS SRL

ANDRONIC RALUCA





5.3. MENTIUNI TRANZITORII

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

ANEXE

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

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

1. Estimarea valorii proprietatii prin abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		62,910	35,000	65,442
Suprafata- m ²	130.00	1,398.00	700.00	1,678.00
Pret oferta €/m ²		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%			
Pret ajustat		42	47	36
Drept de proprietate	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			
Conditii de finantare	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			
Conditii de vanzare	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			
Conditii de piata	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			
Pret ajustat		42	47	36
Localizare	median strada	median blv	central alee	periferic Amurgului
Ajustare		0%	-15%	10%
Valoarea ajustare		0	-7	4
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%			
Acces/ Vizibilitate	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			
Utilizare	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

Incadrare/ Indicatori urbanistici	P+1E+M	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Deschidere	10	35	25	20
procentul laturilor	0.77	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 ofertat, 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		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Suprafata	130	1,398	700	1,678
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari pentru suprafata		
Alte ajustari	liber, forma regulata	liber, forma regulata	liber, forma regulata	liber, forma regulata
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari		
Ajustare neta		da	da	da
		0	-7	9
ajustare bruta		0%	-15%	25%
		0.00	7.00	9.24
		0.00%	15.05%	25.48%
Pret ajustat		42	40	46
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	42	208		
Valoare teren	5,441	27,046		
rotunjit la	5,000	24,856		
valoarea concesiune teren, perioada de amortizare de 25 de ani	1,082			
Curs Euro	4.9712	0		
		42	40	46
		-13.21%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (40 E/mp la 46 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 42 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata (prin rotunjire) la 208 lei/mp.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, BI 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>



Trimite mesaj

☎ 0746 616 959

114 Distribuție | 114 Distribuție | 114 Distribuție

DESALTAZI



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Amplasamentul este pe drumul de acces la terenul van

114 Distribuție | 114 Distribuție | 114 Distribuție

Acordați-mi multe

Vand teren + autorizatie construire spălătorie SELF SERVICE

45 € (preț negociabil)

114 Distribuție | 114 Distribuție

NUM. VIZAZA

PLAC. REALIZAZA

114 Distribuție | 114 Distribuție | 114 Distribuție

(P) Calculaza rata

DESCRIERE

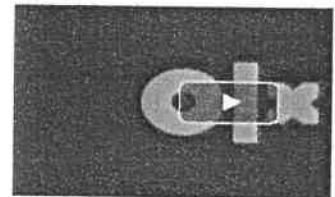
Terenul este plat, este în zona de dezvoltare urbană, este în apropierea drumului de acces la terenul van, este în apropierea drumului de acces la terenul van.

114 Distribuție | 114 Distribuție | 114 Distribuție

114 Distribuție | 114 Distribuție | 114 Distribuție

114 Distribuție | 114 Distribuție | 114 Distribuție

114 Distribuție | 114 Distribuție | 114 Distribuție



KIWI K FINANCE

114 Distribuție | 114 Distribuție | 114 Distribuție

114 Distribuție | 114 Distribuție | 114 Distribuție

114 Distribuție | 114 Distribuție | 114 Distribuție

1 09
Rata lunară

JustConta Business SRL

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

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



0746 616 939

11.05.2023 10:07

LOCALIZARE

ROMUS

GREPTURILE CONSUMA

Acord acordat a fost putu

Alta mai multă

Vand/Inchiriez teren+autorizatie construire
spalatorie self service

45 €

Negociabil în limita de 10%, trebuie să vă contactați direct cu vânzătorul, desigur, fără restricții de
construire

Negociat in mai 2023, vanzare nerealizata

JustConta Business SRL

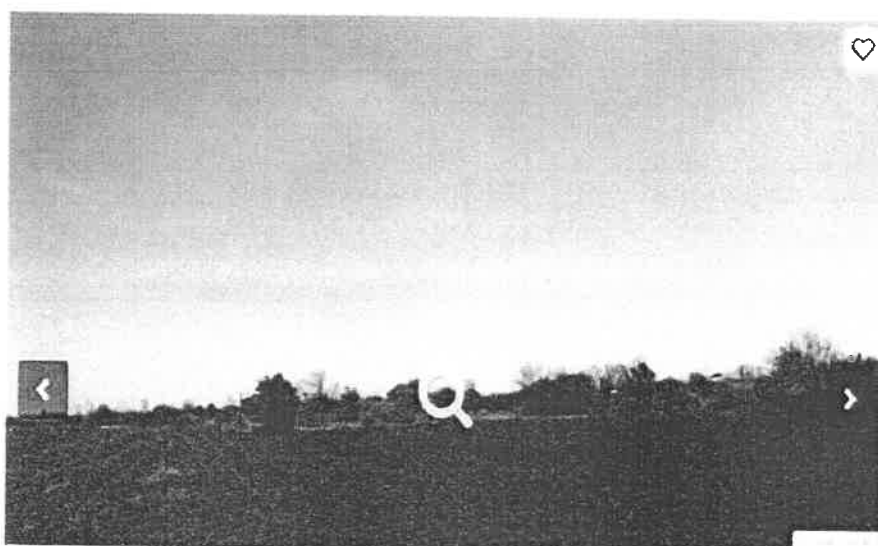
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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

Ocazie unică! Teren intravilan ieftin Giurgiu

20 000 EUR

0723633755



0723633755

0723633755

Contactează vânzătorul

0723633755

0723633755



kkattalynn22

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
29/07/2023	Intrat pe piață	€ 27500	romimo.ro

JustConta Business SRL

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/ocazie-unica-teren-intravilan-ieftin-giurgiu/09e947i572e976f7e521hh192f84g769.html>

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

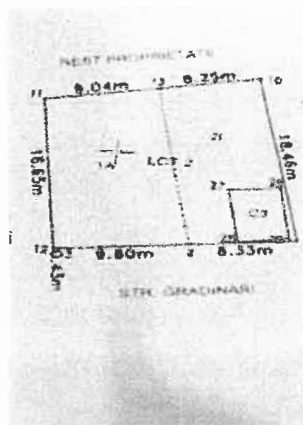
0723633755

The screenshot shows a real estate listing on the Romimo.ro website. At the top, it says 'Giurgiu IGR' and 'TERENIE' with a 'ACT 2' badge. Below that, there's a 'DETALII' section. A price tag of '20.000 €' is visible. There are three small images showing the plot of land. The text below the images reads: 'Ocazie unica! Teren intravilan ieftin Giurgiu', 'OCAZIE UNICĂ!!! Teren intravilan de vânzare în', 'Giurgiu, sos. Alexandriei nr. 184 A. Suprafața', '3750 mp. cu deschidere la drum .59 m.', 'PREȚ=20000 PREȚ NEGOCIABIL. În vecinătate', 'construcții civile. Cadastru, intabulare .unic

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



PRIVAT

Form

Trimito mesaj

07.67.1211

UN ALIAT

Chirghi

DIRECTIILE CONSUMATORILOR

Arata o lista de produse

Arata o lista de...

Teren de vânzare in Giurgiu, Negru Vodă

30 000 €

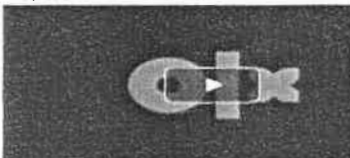
PROFESIONISTA REALIZAZIA

|| || ||

(P) Calculeaza taxa

DESCRIERE

Se vand un teren de constructii in zona de constructii din Giurgiu, Negru Vodă. Terenul are o suprafata de 180 mp si este situat in apropierea drumului principal. Terenul este potrivit pentru constructia unei case sau a unui local comercial. Pentru mai multe detalii si pentru a vedea terenul in situ, va rugam sa ne contactati la numarul de telefon sau pe adresa de e-mail din descrierea ofertei.



KIWI K 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



17.01.2024 00:43

DETALII

IMAGINI

MAPA

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp situat în Giurgiu, pe str. Intrarea Otului, 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. Vânzare se poate face imediat. Nu accept propuneri de rate sau alte variante. Prețul este de 35.000 euro.

0726186265



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-giurgiu-judetul-giurgiu/f8iif9392735728d170601264109i15i.html>

Giurgiu (GR)

1532 ZRE ACTIV 6-01-2024 20:43



Vand teren giurgiu , judetul giurgiu

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu Hezi pe hartă

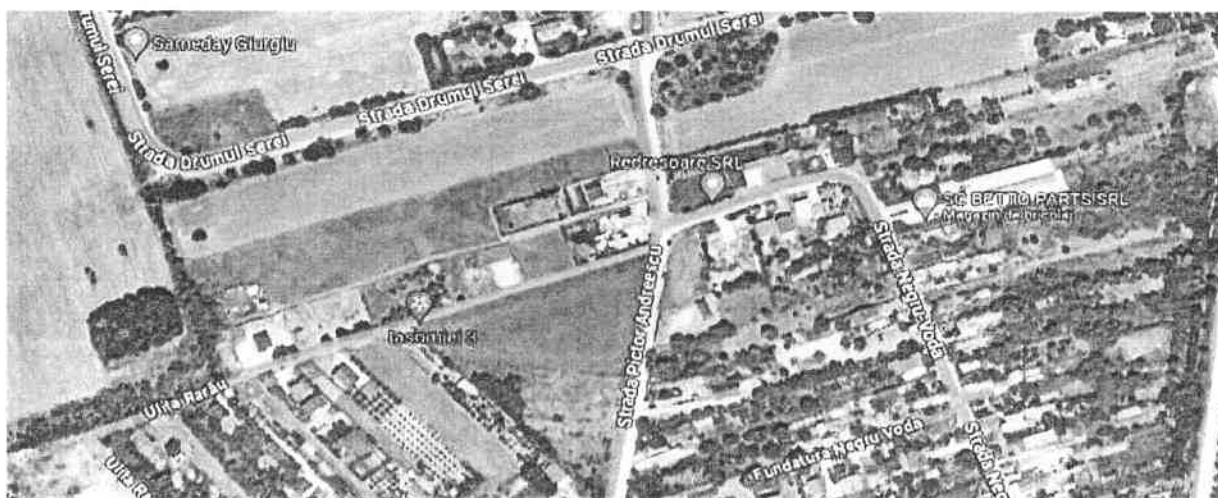
Specificații

Suprafata terenului	612.5 m ²	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 intersecția cu str. Negru Voda
Terenul este intravilan si are deschidere de 25.66m1 un lot si 25.66m1 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/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-nord/hfif35426212710eeggfg39h86g871di.html>

Strada Gloriei 23

333 ZILE **ACTIV** 15-01-2024 16:33

Terenuri intravilan Giurgiu Nord 1

Tel: 0752 009862

0752009862



Contactează agentul



Alexandra Marin

Unsetează

Descriere

Terenuri intravilan, suprafață: 2.000 mp, în zona de dezvoltare urbană, în apropierea școlii și a parcului.

Contribuie la dezvoltarea



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/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html>

Giurgiu (GR)

477 ZILE

Argo

15/01/2024 10:01



Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

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 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 locatie care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru camii de rasa, statie de reparat si de incarcare cu curent electric a autoturismelor, popicarie si oncare 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

Strada Tineretului, Nr. 3, Bl. Z1, Sc1, Ap. 34,
Sector 4, București

Cod postal: 060041
Tel: 074 421 115 408
Fax: 074 421 115 408

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.23.332/04.03.2024

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.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 cu scopul determinării redevenței, pentru concesionarea terenului care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada 1 Decembrie 1918, adiacent Hoce 4 vechi, în suprafață de 130,00 mp., pe o perioadă de 25 ani Anexăm alăturat Certificatul de Urbanism nr.12/08/01/2024 și Cartea Funciară nr.33651

PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIULUI,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN

ÎNTOCMIT,
BURCEA MĂDĂLINĂ

JustConta Business SRL

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



11.000.000.000.000
11.000.000.000.000

DESFĂȘINAT DE URBANISM
nr. din 2024

PRIMĂRII
CONCESIUNARE TEREN*

La cerșirea a cetățeanului domnul JEGA Marius-Cesar, reprezentat al Primăria Municipiului Giurgiu din cadrul județului GIURGIU, municipiul Giurgiu, str. București nr. 49-51, înscris în act nr. 11452/N/12.12.2023, pentru a realiza în terenul situat pe adresa de teren nr. județului GIURGIU, municipiul GIURGIU, str. 1 Decembrie 1918 ad. bl. 4 Victor, CF nr. 23651 nr. reg. 23551 sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (careă la prezentul CU) în forma prezentată în Documentația de urbanism nr. 11452/N/12.12.2023, actul de urbanism nr. POU, actul de autorizare prin hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 40/2024, privind planul urbanistic de zonă nr. Giurgiu nr. 28/2018 și 20/2023 în conformitate cu prevederile art. 52(1) din Legea nr. 347/2004 privind organizarea și desfășurarea activității de construcții, aprobata cu modificări și completări ulterioare.

SE CERTIFICA

1. REGIMUL URIDIC:

terenul este în posesia proprietății publice aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, conform Actului nr. 202/19.09.2018 al Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, Art. 4 din Legea nr. 188/2018 privind Primăria Municipiului Giurgiu și modificările ulterioare.

2. REGIMUL ECONOMIC

terenul este în posesia proprietății publice aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, conform Actului nr. 202/19.09.2018 al Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, Art. 4 din Legea nr. 188/2018 privind Primăria Municipiului Giurgiu și modificările ulterioare.

3. REGIMUL TEHNIC

Terenul este în posesia proprietății publice aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, conform Actului nr. 202/19.09.2018 al Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, Art. 4 din Legea nr. 188/2018 privind Primăria Municipiului Giurgiu și modificările ulterioare. Terenul este în posesia proprietății publice aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, conform Actului nr. 202/19.09.2018 al Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, Art. 4 din Legea nr. 188/2018 privind Primăria Municipiului Giurgiu și modificările ulterioare. Terenul este în posesia proprietății publice aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, conform Actului nr. 202/19.09.2018 al Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, Art. 4 din Legea nr. 188/2018 privind Primăria Municipiului Giurgiu și modificările ulterioare.

Terenul este în posesia proprietății publice aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, conform Actului nr. 202/19.09.2018 al Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, Art. 4 din Legea nr. 188/2018 privind Primăria Municipiului Giurgiu și modificările ulterioare. Terenul este în posesia proprietății publice aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, conform Actului nr. 202/19.09.2018 al Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, Art. 4 din Legea nr. 188/2018 privind Primăria Municipiului Giurgiu și modificările ulterioare.

Terenul este în posesia proprietății publice aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, conform Actului nr. 202/19.09.2018 al Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, Art. 4 din Legea nr. 188/2018 privind Primăria Municipiului Giurgiu și modificările ulterioare. Terenul este în posesia proprietății publice aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, conform Actului nr. 202/19.09.2018 al Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, Art. 4 din Legea nr. 188/2018 privind Primăria Municipiului Giurgiu și modificările ulterioare. Terenul este în posesia proprietății publice aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, conform Actului nr. 202/19.09.2018 al Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, Art. 4 din Legea nr. 188/2018 privind Primăria Municipiului Giurgiu și modificările ulterioare.

Primăria Municipiului Giurgiu, înscris în act nr. 11452/N/12.12.2023, actul de urbanism nr. POU, actul de autorizare prin hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 40/2024, privind planul urbanistic de zonă nr. Giurgiu nr. 28/2018 și 20/2023 în conformitate cu prevederile art. 52(1) din Legea nr. 347/2004 privind organizarea și desfășurarea activității de construcții, aprobata cu modificări și completări ulterioare.

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



UTILIZAREA INTERESIF

Ca termen contabilizat, termenul de utilizare a prezentei funcții se referă la perioada în care, în condițiile legii, se poate realiza de către ADI sau SA o activitate economică care să aibă scopul de a realiza un profit net pozitiv. Nu este vorba de o activitate economică în sensul obișnuit, care presupune existența unei activități economice desfășurate în scopul realizării unui profit net pozitiv. În acest sens, termenul de utilizare este definit ca fiind perioada în care se desfășoară o activitate economică desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv. În acest sens, termenul de utilizare este definit ca fiind perioada în care se desfășoară o activitate economică desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv. În acest sens, termenul de utilizare este definit ca fiind perioada în care se desfășoară o activitate economică desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv.

CLASIFICAREA ÎN FUNCȚII DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Practica contabilă este definită ca fiind o activitate desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv. În acest sens, termenul de utilizare este definit ca fiind perioada în care se desfășoară o activitate economică desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv. În acest sens, termenul de utilizare este definit ca fiind perioada în care se desfășoară o activitate economică desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv.

AMPLIFICAREA UTILIZĂRII ÎN ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Clasificarea în funcții de activități economice este definită ca fiind o activitate desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv. În acest sens, termenul de utilizare este definit ca fiind perioada în care se desfășoară o activitate economică desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv.

AMPLIFICAREA UTILIZĂRII ÎN ACTIVITĂȚI ECONOMICE LATERALE ÎN ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Clasificarea în funcții de activități economice este definită ca fiind o activitate desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv. În acest sens, termenul de utilizare este definit ca fiind perioada în care se desfășoară o activitate economică desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv. În acest sens, termenul de utilizare este definit ca fiind perioada în care se desfășoară o activitate economică desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv.

AMPLIFICAREA UTILIZĂRII ÎN ACTIVITĂȚI ECONOMICE LATERALE ÎN ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Clasificarea în funcții de activități economice este definită ca fiind o activitate desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv. În acest sens, termenul de utilizare este definit ca fiind perioada în care se desfășoară o activitate economică desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv.

UTILIZAREA ÎN ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Clasificarea în funcții de activități economice este definită ca fiind o activitate desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv. În acest sens, termenul de utilizare este definit ca fiind perioada în care se desfășoară o activitate economică desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv.

UTILIZAREA ÎN ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Clasificarea în funcții de activități economice este definită ca fiind o activitate desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv. În acest sens, termenul de utilizare este definit ca fiind perioada în care se desfășoară o activitate economică desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv.

UTILIZAREA ÎN ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Clasificarea în funcții de activități economice este definită ca fiind o activitate desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv. În acest sens, termenul de utilizare este definit ca fiind perioada în care se desfășoară o activitate economică desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv.

UTILIZAREA ÎN ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Clasificarea în funcții de activități economice este definită ca fiind o activitate desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv. În acest sens, termenul de utilizare este definit ca fiind perioada în care se desfășoară o activitate economică desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv.

UTILIZAREA ÎN ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Clasificarea în funcții de activități economice este definită ca fiind o activitate desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv. În acest sens, termenul de utilizare este definit ca fiind perioada în care se desfășoară o activitate economică desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv.

UTILIZAREA ÎN ACTIVITĂȚI ECONOMICE

Clasificarea în funcții de activități economice este definită ca fiind o activitate desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv. În acest sens, termenul de utilizare este definit ca fiind perioada în care se desfășoară o activitate economică desfășurată în scopul realizării unui profit net pozitiv.

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



Conținutul prezentei Fișe de Informații este destinat exclusiv părților interesate în cunoașterea realității de piață și nu poate fi folosit în niciun fel pentru scopuri de marketing sau de promovare a produselor sau serviciilor JustConta sau pentru alte scopuri similare.

TERENUL DE CONSTRUCȚII
Pentru mai multe informații despre terenul de construcții, vă rugăm să consultați Fișa de Informații nr. 10 - "TERENUL DE CONSTRUCȚII".

Terenul are o suprafață de 130mq, pentru care a fost emisă prezenta Fișă de Informații doar dacă sunt îndeplinite condițiile de condiții prezentate în rezoluția tehnico-constructivă a condițiilor referitoare la asigurarea accesului carosabil la drum public sau privat, asigurarea accesului la energia electrică, la apa potabilă, evacuația controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere etc.

Prezentarea Fișei de Informații nr. 10 - "TERENUL DE CONSTRUCȚII"

CONCESSIONARE TEREN

Sed Fișatul de urbanism nu înă lea de autor zate de construcții desfășurate
și nu conțina dte de a executa lucrări de construcții

1. OBLIGAȚIILE TITULARILOR CERTIFICATULUI DE URBANISM

Titularii prezentei Fișe de Informații sunt obligați să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații și să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații și să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații.

În aplicarea prezentei Fișe de Informații nr. 10 - "TERENUL DE CONSTRUCȚII", titularii prezentei Fișe de Informații sunt obligați să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații și să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații și să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații.

Titularii prezentei Fișe de Informații nr. 10 - "TERENUL DE CONSTRUCȚII" sunt obligați să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații și să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații și să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații.

Titularii prezentei Fișe de Informații nr. 10 - "TERENUL DE CONSTRUCȚII" sunt obligați să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații și să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații și să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații.

Titularii prezentei Fișe de Informații nr. 10 - "TERENUL DE CONSTRUCȚII" sunt obligați să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații și să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații și să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații.

Titularii prezentei Fișe de Informații nr. 10 - "TERENUL DE CONSTRUCȚII" sunt obligați să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații și să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații și să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații.

Titularii prezentei Fișe de Informații nr. 10 - "TERENUL DE CONSTRUCȚII" sunt obligați să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații și să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații și să respecte condițiile de urbanism prezentate în prezenta Fișă de Informații.

2) CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE (art. 10 al. 1) din art. 10 din

- a) certificatul de urbanism (copie);
 - b) dovada titlului asupra imobilului (teren și/sau construcții) act, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
 - c) documentația tehnică (D.T. după caz) (2 exemplare originale)
- 1) D.T. a) b) c)
- d) avizările și acordurile de amplasament stabilite potrivit planului de urbanism;
 - e) [] avizarea și acordurile de amplasament stabilite potrivit planului de urbanism, amplasament și/sau bransament și avizaj șablon la unu;
 - f) acordurile la moșii [] preferențiale [] acordurile la proprietate;
 - g) [] avizajul de la sediul al autorității județene în materie de servitute de trecere peste teren, teren comun, teren de interes public;
 - h) [] studiul de fezabilitate și exemplar original;
 - i) [] planșul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
 - f) [] dovada înregistrării proiectului la Oficiul de Registrare din România (1 exemplar original);
 - g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copii):

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

PRIMAR
Adrian Valentin ANCHELESCU

SECRETAR GENERAL
Liliana BAICEANU

ARHITECT SEF
Adrian Razvan CALOTA

SEF SERVICIU
FIZICIANE SCU

Emis: 04.03.2014



ANCFP
Biroul de Cadastru și Funciunari Imobiliare Giurgiu

ANCFP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARİ**

Carte Funciunara Nr. 22651 Giurgiu

2014 12
2014 12
2014 2023

0814321006



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan.

Adresa: Loc. Giurgiu, Str. Independența 1918, Et. ADIA 1 ET. BUCUREȘTI VECHE, jud. Giurgiu, Nr. 1 Decembrie 1918
adresa: BUCUREȘTI

Nr. Cart	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
44	32651	136	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
44527 / 08/11/2011 Act. Approbativ nr. 232 / din 29-09-2011 din Ședința Consiliului Local Giurgiu (Adecvat nr 18804 din 2011 emisa de Primar A. Giurgiu) 1) Inscuțarea drept de PROPRIETATE cu titlu de atestare, ocupat prin lege, data actului 11/11/2011 2) MUNICIPIUL GIURGIU - TERENUL PRIVAT	A.

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
0.	44527

Carte Funciara Nr. 73651 Comuna Crasii Muncii, Galati

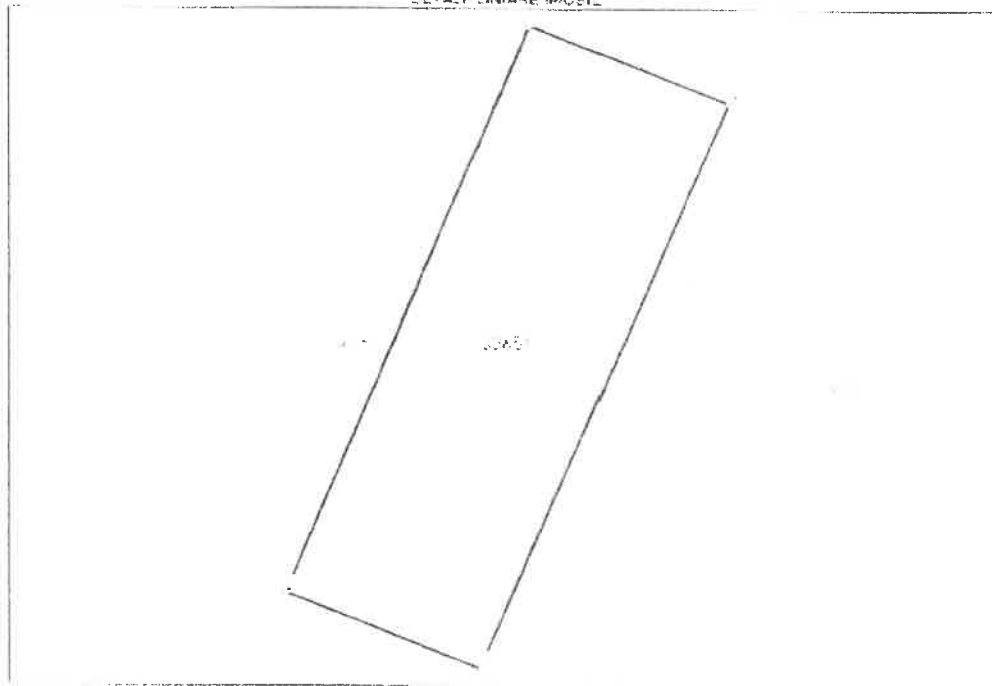
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (m ²)	Observatii / Referinta
73651	130	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic.

DETAII LINIARE MODEL



Date referitoare la teren

Nr.	Categoria folosinta	nr. etaj	Suprafata supraf.	Nota	Permetula	Nr. etaj	Observatii / Referinta
1	Teriti Constructii	DA	130				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	24.0
2	3	6.0
3	4	20.0
4	1	8.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereografic si sunt rotunjite la 1 m liniearu
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cum ar fi ce sunt mai mici decât valoarea 1 m liniearu.

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

Informațiile conținute în prezenta declarație sunt veridice și corecte și pot fi verificate prin consultarea documentelor în posesia societății. Prezentul document este emis în conformitate cu legislația în vigoare privind valoarea postelor, extensă și în forma fizică a documentului. Fără semnătură originală și în scopul expres sau procedural al instituției publice de emitere care a solicitat prezentarea acestor extensii.
Verificarea contabilității și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare folosind codul de verificare care este disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 zile zile calendarstice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

12/12/2017 10:01:29

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
GENERAL

JustConta Business SRL

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

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