



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 42404, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent strada Gloriei

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.57.952/14.06.2024;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.58.857/18.06.2024;
- 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;
- solicitarea domnului Nedelcu Ion Gabriel, administrator al societății TÂNĂR FERMIER 2009 S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.20.745/26.02.2024;
- certificatul de urbanism nr.200/15.03.2024;
- 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.108, lit.„b”, art.306, alin.(1) și alin.(2) și art.362, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal, prevederile art.15, lit.„e” din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare.

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă concesiunea prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 167,00 mp., identificat cu număr cadastral 42404, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent strada Gloriei.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 167,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, adiacent strada Gloriei, conform Anexei 1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 167,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent strada Gloriei, conform Anexei 2 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 101 Euro/an, care se achită trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată durata derulării acestuia.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Damian Marian

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 27 iunie 2024
Nr. 162

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

ANEXA 1 la HCL nr. 162 din
27.06.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
GIURGIU
Nr. 31251
2024.....03.....26



STUDIU DE OPORTUNITATE

***Privind inițierea procedurii de concesiune a unei parcele de teren, proprietate
privată a orașului Giurgiu, în suprafață de 167 mp. situată în orașul Giurgiu, Adiacent
Strada Gloriei***

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 28560/18.03.2024 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 167 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 167 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str Gloriei adiacent. Terenul ce urmeaza a fi concesiionat are destinatia intravilan curti constructii conform CF 42404. Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

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

Acest proiect valorifica suprafata de 167 mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiionarea lui.

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

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul inchirierii

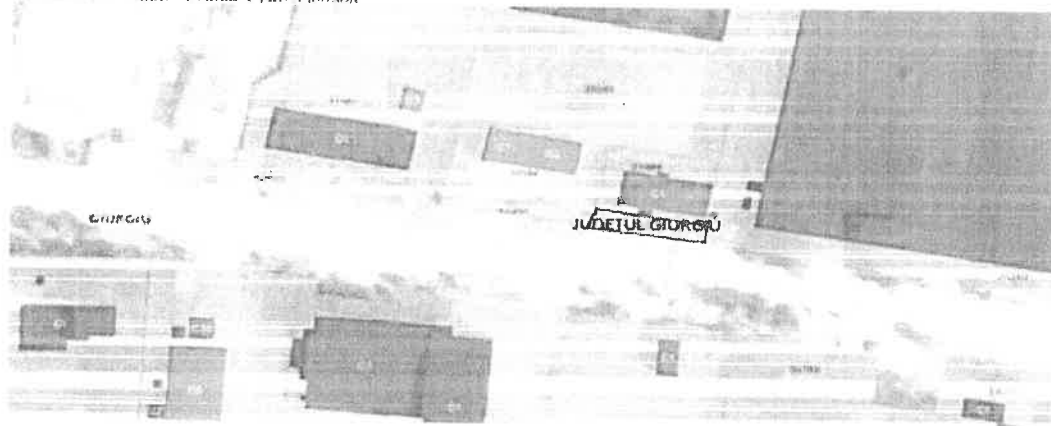
Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 42404. Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 167 mp, teren detinut in proprietate privata de catre Primaria Giurgiu.



JustConta Business SRL

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

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



Accesul pe proprietate se face din str. Gloriei, S = 167 mp, acces din drum amenajat, cu utilitati – apa, canalizare, energie electrica/cu potential de conectare la acestea. Conform certificat de Urbanism terenul poate fi utilizat doar pentru infrastructura rutiera, orice alta utilizare trebuie avizata de catre administratorul drumului.

- Localizarea amplasamentului: intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, Str. Adiacent strada Gloriei.
- caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)
 - Forma: regulata, raport superior intre deschidere si lungime
 - Planeitate: teren plan, nepregatit pentru utilizare
 - Alte informatii:
- utilizarea actuala a amplasamentului: neutilizat
- utilitati - apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale
- utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului: rezidential, industrial
- proprietatea este amplasata in zona periferica a municipiului, se preteaza pentru constructii industriale.

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.

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.

JustConta Business SRL

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



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

- ✓ chiriei aferent terenului 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

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

JustConta Business SRL

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



Confidențialitate Venituri Estimare patrimonială

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

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

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 22.03.2024 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda comparației directe: 12.577 lei echivalentul a 2530 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 12.577 lei.

Chiria anuală = 503 lei

Valoarea redevenței minime anuale este de 503 lei respectiv 101 euro

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

JustConta Business SRL

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

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

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

CAPITOLUL V

Durata estimată a contractului de inchiriere

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 directă.

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

CAPITOLUL VII



Avize obligatorii

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

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

Întocmit,
JustConta Business SRL
Andronic Raluca

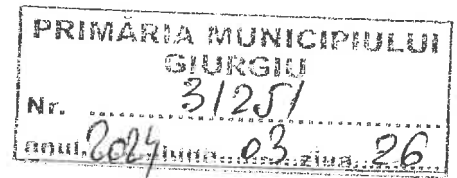
**Raluca-
Alexandra
Andronic**

Semnat digital de
Raluca-Alexandra
Andronic
Data: 2024.03.14
13:11:18 +02'00'

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR
GENERAL**

Anexa 2 la HCL nr. 162



RAPORT DE EVALUARE

**DETERMINAREA VALORII REDEVENȚEI DIN CONCESIUNE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE TIP TEREN
INTRAVILAN AMPLASAT ÎN MUN. GIURGIU, ADIACENT STRADA GLORIEI – NR CAD 42404, PROPRIETATE
PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU**

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

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

14.03.2024

JustConta Business SRL

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

SINTEZA EVALUĂRII

14.03.2024

Numele clientului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	14.03.2024		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara proprietate privata formata din teren intravilan considerat liber de constructii – nr cad 42404, CF 42404 Giurgiu		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Mun. Giurgiu, Adiacent strada Gloriei. Acte de proprietate: Extras CF atasat in Anexe/Certificat de urbanism 200/15.03.2024 Act Administrativ nr. HCLM 210, din 30/06/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN GIURGIU; Act Administrativ nr. 17688, din 11/07/2022 emis de DITL GIURGIU; Act Administrativ nr. 29824, din 06/07/2022 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU		
Proprietar	Primaria Municipiului Giurgiu, domeniul privat		
Numar carte funciara	Conform Anexe, terenul subiect este intabulat si are CF 42404 emis de OCPI Giurgiu.		
Utilizarea actuala a imobilelor	Teren intravilan considerat liber de constructii		
Cea mai buna utilizare	Domeniu privat, valoare de piata – teren considerat industrial in CMBU		
Ocupanti:	Proprietar: <input type="checkbox"/>	Concesionar: <input checked="" type="checkbox"/>	Libera: <input type="checkbox"/>
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica/industriala a orasului Giurgiu jud. Giurgiu. Zona are caracter industrial, valorile terenurilor au un trend usor ascendent dpdv oferte, desi acestea nu sunt sustinute de valorile tranzactiilor efective. Accesul la proprietate se face pe drum de acces asfaltat.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	<input checked="" type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute	

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, B1 Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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

		<input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele
Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul.	
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU	
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Evaluatorul realizeaza raportul de evaluare in scopul determinarii valorii juste. Terenurile sunt detinute in proprietate privata. Terenurile nu sunt utilizate la data realizarii raportului de evaluare – teren industrial.	
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unor terenuri intravilane, cu acces la utilitatile orasului GIURGIU – apa, canalizare, energie electrica, drum asfaltat.	
Abordari in evaluare:	S-a aplicat abordarea prin piata, metoda comparatiei directe	
VALOAREA RECOMANDATA	TEREN 167 mp/CF 42404 - 12.577 lei Valoarea redeventei din concesiune, calculata/an pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este 502 lei Valoarea redeventei din concesiune, calculata/luna pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este 42 lei	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9712	



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. 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.

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

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU

JUSTCONTA BUSINESS SRL

JustConta Business SRL

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

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU

1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorii desemnati, specificati mai sus, in conditiile agreeate prin contractul incheiat intre client si evaluator.

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

Raportul este exclusiv pentru PRIMARIA GIURGIU deoarece documentele care fundamenteaza valoarea prezentate evaluatorului de catre beneficiar nu sunt opozabile tertilor.

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

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

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

1.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul Raportului de Evaluare îl reprezinta estimarea valorii de piata a terenului asa cum este definită de Standardele de Evaluare SEV 2022 pentru determinarea redeventei din concesiune.

Evaluarea¹ nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate. Valoarea prezentata nu poate fundamenta o vanzare a terenului subiect, doar redeventa pentru concesiunea acestuia.

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, Adiacent strada Gloriei.

1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 42404.

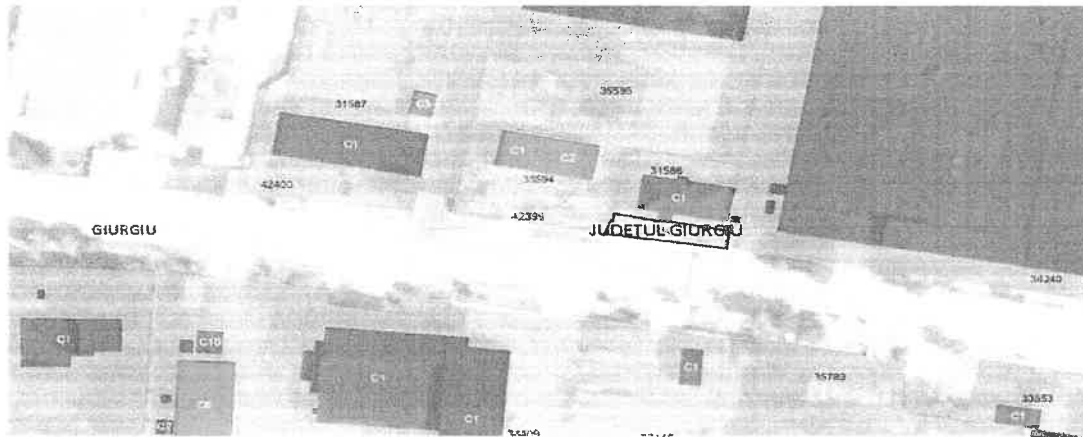
Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 167 mp, teren detinut in proprietate privata de catre Primaria Giurgiu.



JustConta Business SRL

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

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



Accesul pe proprietate se face din str. Gloriei, S = 167 mp, acces din drum amenajat, cu utilitati – apa, canalizare, energie electrica/cu potential de conectare la acestea. Conform certificat de Urbanism terenul poate fi utilizat doar pentru infrastructura rutiera, orice alta utilizare trebuie avizata de catre administratorul drumului.

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-i 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:

“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după

JustConta Business SRL

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



un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”

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

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 estimata. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

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

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

- 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;

JustConta Business SRL

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

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

- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de către client:**

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente:

- extras de carte funciara pus la 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, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

1.9.2 Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la

JustConta Business SRL

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

data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

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

Ipoteze:

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

Ipoteze speciale:

1. Valoarea de piață a terenului este solicitată de către beneficiar în scopul actualizării valorii redevenței din concesiune prin raportare la o perioadă de 25 de ani, corespunzător contract de concesiune. Valoarea redevenței din concesiune nu este prevăzută ca metodologie de lucru în Standardele de Evaluare, ca atare determinarea acesteia se realizează prin împărțirea valorii de piață la durata solicitată și menționată de către beneficiar.

2. Subiectul raportului de evaluare este amplasat în zona "B" conf. HCLM 173/2007, are destinația curții-constructii cu specific ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier. Numai administratorul drumului poate aviza activitățile de construire din zona. Raportul de evaluare ține cont de acest aspect.

JustConta Business SRL

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

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

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

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (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 comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

³ SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 14.03.2024.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Terenul nu a fost inspectat de catre evaluator, beneficiarul raportului de evaluare a pus la dispozitie fotografiile si datele relevante pentru proprietate. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit 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 constat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, Str. Adiacent strada Gloriei.
- **caracteristici fizice ale terenului,** (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)

⁴ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

- Forma: regulata, raport superior intre deschidere si lungime
- Planeitate: teren plan, nepregatit pentru utilizare
- Alte informatii:
 - **utilizarea actuala a amplasamentului:** neutilizat
 - **utilitati** - apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale
 - **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidential, industrial
 - proprietatea este amplasata in zona periferica a municipiului, se preteaza pentru constructii industriale.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

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

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

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

JustConta Business SRL

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

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

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

Analiza cererii

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

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

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

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

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/if79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

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

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

JustConta Business SRL

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

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.

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 residential si comercial amplasate in zona centrala. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor

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

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;

b) 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 sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;

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

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

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

⁶ SEV 100 – Cadrul general, par. 18 si 19

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

3.1.3. OFERTA

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 11 eur/mp - 25 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

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

JustConta Business SRL

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

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

3.1.4. 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, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii,

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par.14



amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber

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

⇒ permisibila legal

⇒ posibila fizic

⇒ fezabila financiar

⇒ maxim productiva

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

JustConta Business SRL

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

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

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

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

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

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

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

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

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

4.1. COMPARATIA DIRECTA

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de

JustConta Business SRL

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

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



comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

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

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

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

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

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

4.3. METODA ALOCARII

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

4.4. METODA REZIDUALA

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

a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;

JustConta Business SRL

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

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

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.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

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

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

Metodologia de calcul este urmatoarea:

1. Din piata a fost extrasa o valoare de inchiriere

2. Valoarea de inchiriere a fost raportata la valoarea potential de vanzare (similara valorii determinate prin abordarea prin piata), rezultand rata de capitalizare aferenta rentei funciare.

3. valoarea obtenabila intr-un an din inchiriere a fost ajustata cu rata de neocupare si impozitul pe proprietate si raportata la rata de capitalizare, rezultand valoarea de piata prin metoda capitalizarii rentei funciare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali.

JustConta Business SRL

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

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



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, metoda comparatiei directe

TEREN 167 mp/CF 42404 - 12.577 lei

Valoarea redeventei din concesiune, calculata/an pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este 502 lei

Valoarea redeventei din concesiune, calculata/luna pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este 42 lei

JustConta Business SRL

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

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

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

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

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

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

TEREN 167 mp/CF42404 - 12.577 lei

Valoarea redeventei din concesiune, calculata/an pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este 502 lei

Valoarea redeventei din concesiune, calculata/luna pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este 42 lei

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU

JUSTCONTA BUSINESS SRL

ANDRONIC RALUCA



JustConta Business SRL

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

5.3. 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**

1. Estimarea valorii proprietatii prin abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		16,200	17,000	25,000
Suprafata- m ²	167.00	900.00	1,500.00	1,700.00
Pret oferta €/m ²		18	11	15
Ajustare pentru negociere		-20%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		-4	-1	-1
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 1-4 euro/mp. Comp 1 este ofertata pt plata in rate pe termen de 1 an			
Pret ajustat		14	11	13
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		14.4	10.8	13.2
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		14	11	13
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		14	11	13
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
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		14	11	13
Localizare	Gloriei	Alexandriei 154	Giurgiu nord	Intrarea Navodului
Ajustare		0%	21%	0%
Valoarea ajustare		0	2	0
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari, amplasarea comparabilei 2 este inferioara - utilizare similara, zona aferenta prezinta o variatie de cca 21% pentru localizare - analiza pe perechi de date, comp 1 si 2.			

JustConta Business SRL

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

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

Acces/ Vizibilitate	Bun/bun	Bun/inferior	inferior/inferior	inferior/inferior
Ajustare		5%	25%	25%
Valoarea ajustare		1	3	3
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari, corespunzator datelor de piata. Subiectul are acces din strada cu doua benzi, vizibilitate directa, comp 1 si 3 sunt amplasate pe strazi adiacente, comp 2 are acces din strada principala la cca 150 ml. Analiza de piata indica o ajustare de cca 5% pentru vizibilitate inferioara, 25% pentru acces si vizibilitate inferioara		
Utilizare	logistic/ind/rezid	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica variatie de valoare		
Incadrare/ Indicatori urbanistici	doar infrastructura rutiera sau similar	P+2E sau similar	P+2E sau similar	P+2E sau similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Deschidere	62	17	18	25
procentul laturilor	30.00	0.32	0.22	0.37
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost realizate ajustari pentru deschidere, subiectul raportului de evaluare permite dezvoltarea corespunzator CU		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Suprafata	167	900	1,500	1,700
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		nu au fost introduse ajustari comparabilelor deoarece specificul terenului - zona non-aeificandi - nu indica variatii de valoare raportat la suprafata		
Alte ajustari	liber	amplasament	amplasament	amplasament
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
		da	da	da
Ajustare neta		1	5	3
		5%	46%	25%
ajustare bruta		0.72	4.95	3.31
		5.00%	46.00%	25.00%
Pret ajustat		15	16	17
		Euro	Lei	
Valoare adoptata		15	75	
Valoare teren rotunjit la		2,525	12,552	
		2,530	12,577	

JustConta Business SRL

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

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

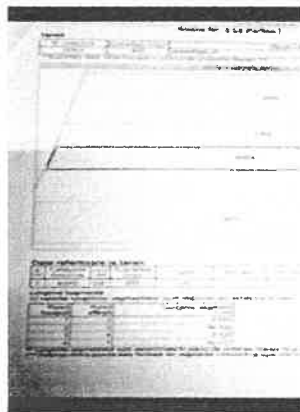
Evaluatorul a considerat intervalul de valori (15 E/mp la 17 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari). Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 1 indicat ca valoarea acesteia este 15 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 2530 euro.

valoare redeventa din concesiune

valoare de piata		valoare/an		valoare/luna	
RON	12,552	RON	502	RON	42

Comparabile

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



Teren de vanzare

18 €

PROMOVEAZA

REACTUALIZEAZA

Pe spatiu verde

Suprafata totala 200 mp

Estimare pret vanzare 18 €

(P) [Obține credit cu rate fixe](#)

DESCRIERE

Teren de vanzare situat in zona de constructii, in apropierea drumului principal, cu o suprafata totala de 200 mp. Este un teren de vanzare ideal pentru construirea unei case sau a unui teren de recreere. Pretul este de 18 €.

PRIVAT

vtase04

Trimite mesaj

076 371 2109

Mă mulțumesc mult! Ne așteptăm

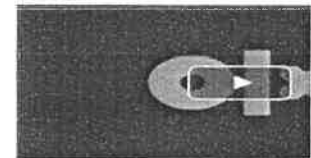
LOCALITATE

Gurgu, Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat din cauza

Arată mai multe



JustConta Business SRL


Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, B1 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/terenuri-intravilane-de-vanzare/ff79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

Terenuri intravilane de vanzare

Giurgiu - Giurgiu  [Vezi pe harta](#)

 **19 EUR**

Descriere

Vand terenuri intravilane de 650 - 800 m2. Acestea sunt situate pe Sos Alexandriei. Cel de 650m2 este situat pe Drumul Plopiilor iar cele de 800m2 se afla pe Ulicioara Hecuboarei.

0767480290



<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-nord/hfif35426212710eegrfg39h86g871di.html>

JustConta Business SRL

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

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

Teren intravilan Giurgiu Nord
Giurgiu, Giurgiu

16 000 EUR negociabil

0732005002

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Iată este valabilă?

Adaugă foto?

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vant teren intravilan 1500 mp, Giurgiu Nord, str. Ansoarei, nr. 67

Dotari: apa curenta de la rețeaua orasului, cu apometru montat in camin; pompa americana (10m adancime); posibilitate facila de racordare la rețeaua de energie electrica (pe proprietate); langa gardul de la drumul trece rețeaua electrica, este si un stalp pe proprietate;

Deschidere la drumul de acces: 40m



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

Teren de vânzare

17 700 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu

Specificatii

Suprafata terenului	1500.0 m ²	Front strada	300
Numar fronturi	1	Latime drum acces	2 m
Destinatie	De locuinta	Amenajare strazi	Pietruite
Utilitati generale	Apa	Alte caracteristici	Oportunitati de investitie

Descriere

De vânzare teren intravilan, în orașul Giurgiu, zona Giurgiu Nord, în suprafață de 1500 mp. Terenul este situat în scatele cartii din Giurgiu Nord, are carte funciara. Terenul ca si utilitati este racordat la rețeaua de apă potabilă a orașului Giurgiu. Nu există o conexiune la rețeaua de curent electric dar se poate realiza acest lucru deoarece vecinii sunt conectați la rețeaua de electricitate iar pe terenul pus în vânzare există un stalp pentru a se putea face această conexiune.

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

0724686292

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

JustConta Business SRL

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

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

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

Teren intravilan

30 EUR

0731688108



Amplasamentul este situat in zona de dezvoltare urbana si este foarte potrivit pentru constructii rezidentiale.

Interesat?

Contacteaza vânzătorul

Tranzacții 70%

Recomendări



Mihai Lupu

Urmărește

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului 10000.0 m²

Descriere

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

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

S-a vandut cu 20 eur un lot de 700 mp

JustConta Business SRL

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

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



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-teren-ranch/7e7e7ffighe77d851hhd3443819i419i.html>

Super teren - ranch

88 900 EUR negociabil

📍 Gurgu | Gurgu Nord | 📍 Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului	9800.0 m ²	Front stradal	30
---------------------	-----------------------	---------------	----

Descriere

Persoana fizica vand teren intravilan in orasul Gurgu cu suprafata de 9800mp situat intre Gara de Nord si fabrica Lacta. Ideal pentru ranch si/sau parcelare - afacere / investitie imobiliara. Deschidere 30 m. Rog seriozitate.

Vezi detalii pe [www.justconta.ro](#)

0724699297

Super teren - parcelabil

87 000 EUR

📍 Gurgu | Gurgu Nord | 📍 Vezi pe harta

Ileana

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

📞 07 23023
17:53

Ileana

Este un teren intravilan pe care se poate construi. In vecinatatea lui sunt vile. Pretul = 87 000 €

📞 07 23023
17:53

JustConta Business SRL

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

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

Ajustari

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

Vanzare teren intravilan Bolintin Deal

193 000 EUR

0756031089

📍 [Bolintin Deal](#) 📍 [Bucuresti](#)



1/1

Specificatii

Suprafata terenului

Front strada

Puteti solicita un tur virtual al proprietatii si a terenului.

📄 [Vezi descrierea](#)

Contactează vânzătorul

📞 [Sună acum](#)

📧 [Trimite mesaj](#)

🚩 [Favorit](#)

PRO TECH LKW SR

📄 [Vezi descrierea](#)

📞 [Urmaseste](#)

Distribuie anuntul pe



KAISER + KRAFT



Descriere

Proprietar propun spre vanzare teren intravilan in suprafata totala de 5.511 mp situat in Comuna Bolintin Deal sat Beceni terenul are dubla deschidere 25 m Toate utilitatile la limita de proprietate suprafata totala 5510 Front stradal 2

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

JustConta Business SRL

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

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



Vanzare teren intravilan Bolintin Deal

↓ 193 000 EUR

275 000 EUR

proprietar propun spre vanzare teren intravilan, in suprafata totala de 5.511 m

Giurgiu Giurgiu

marți

5.510 m²

Valabil august 2023

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-soseaua-alexandriei-giurgiu-4400mp/2680i20521167i66di18d03i8e25i06i.html>

Teren intravilan Soseaua Alexandriei - Giurgiu 4400mp

15 EUR

Giurgiu Giurgiu · Vezi pe harta

0761332645

Specificatii

Suprafata terenului	4400.0 m ²	Front stradal	44
---------------------	-----------------------	---------------	----

Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Ma este val?

Descriere

Teren intravilan

Pret 15 EUR/m²

Suprafata utila 4 400 m²

Terenul se afla la soseasa, accesul fiind facil, deoarece exista doua cai de acces

Exista si posibilitatea de racordare la gaze (conducta fiind in fata terenului) aceeaasi situatie si pentru apa

Ca amplasament, terenul se afla imediat dupa semnul ce semnalizeaza ca s-a iesit din loc Giurgiu.

Adresa: Giurgiu, Soseaua Alexandriei

<https://goo.gl/maps/wLEA1rSaR4F2>

Adauga foto ?

Contacteaza vânzătorul

Fa cina

Salveaza ca favorit

Visualizare: 049

Raporteaza

JustConta Business SRL

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

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

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



Giurgiu Kaufland cartier Tineretului

600.000 €



Ghita Mirza
Agent imobiliare

0726 340 034
Apelare acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe



JustConta Business SRL

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



1. Numele societății

2. Adresa societății

3. Numărul de înregistrare în Registrul Comerțului

4. Numărul de înregistrare în Registrul Societăților

5. Activitatea principală

Specificații

Tipul societății	22000000	22000000	22000000
Forma juridică	SRL	SRL	SRL
Forma de organizare	Un singur asociat	Un singur asociat	Un singur asociat
Activitatea principală	Activități de servicii	Activități de servicii	Activități de servicii
Activitatea secundară	Activități de servicii	Activități de servicii	Activități de servicii
Activitatea terțiară	Activități de servicii	Activități de servicii	Activități de servicii
Activitatea quaterțiară	Activități de servicii	Activități de servicii	Activități de servicii
Activitatea quinquarțiară	Activități de servicii	Activități de servicii	Activități de servicii
Activitatea sexarțiară	Activități de servicii	Activități de servicii	Activități de servicii
Activitatea septarțiară	Activități de servicii	Activități de servicii	Activități de servicii
Activitatea octarțiară	Activități de servicii	Activități de servicii	Activități de servicii
Activitatea nonarțiară	Activități de servicii	Activități de servicii	Activități de servicii

JustConta Business SRL

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

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

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



Real Estate Nirolf Agentie in
Agentie
0799 553 484

Imobilul este in

Imobilul este in

+211 021 624 256

Imobilul este in

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

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

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



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, B1 Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



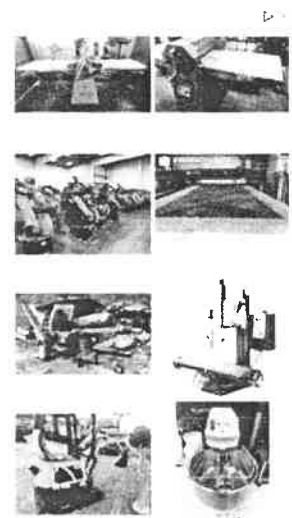
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/sud-est/teren-constructii-de-vanzare-XAP003004>


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

199.000 € · TVA



Descriere



 www.Metrom.ro

JustConta Business SRL

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



Suprafata teren	28063 mp
Tip teren	constructii
Dus la care teren	intravilan
Front strada	570 m
Nr. loturi	1

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/giurgiu/giurgiu/?gclid=Cj0KCOjwldKmBhCCARIsAP-Orfy00m2FEC_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEaAAtPwEALw_wcB

Vand teren in giurgiu

↓ 45 EUR

85 EUR

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

Giurgiu Giurgiu

1000 m² suprafat

Vand teren in giurgiu

Giurgiu Giurgiu

45 EUR negociabil

Descriere

Vand teren intravilan in Giurgiu - Drum de centura/Drumul Serei judetul Giurgiu

Suprafata - 2000/3000 mp - terenul are forma dreptunghiulara - cu 2 (doua) deschideri de 41.45 m - o deschidere la strada (Drum de centura - asfaltat) iar in capatul opus - accesul se realizeaza printr-un drum de pamant

Terenul este situat la max 10 min de zona comerciala (Kaufland / C&A etc) si de intersectia Soseaua Bucuresti (DN5) cu Soseaua Prieteniei

Detinem carte funciara

Possibilitate de racordare la utilitati

JustConta Business SRL

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

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

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



PRIVAT

Alina

Trimite mesaj

072 358 2928

LOCALIZARE

Giurgiu

DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Arată mai multe

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

132 900 €

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

Exista utilitati apa + curent

Pe teren exista urmatoarele constructii:

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

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

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

Pret 15€ /mp negociabil

JustConta Business SRL

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

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

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

Teren intravilan Giurgiu 1700mp

25.000 EUR

262340



Nord-Vest

1700 m²

Construib

Intravilan

Vand teren intravilan situat in Giurgiu, la distanta de intrarea Navodaru
suprafata 1700 mp parcat cu pes. batoie si masa
posibilitatea de a construi casa sau constructii fara limita de inaltime si teren
fara utilitate



JustConta Business SRL

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

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/nord/teren-constructii-de-vanzare-XAPO03001>

Teren cu destinatie industriala, Strada Gloriei - Giurgiu

270.000 € + TVA



Trimite e-facturi
pe loc

Integrare cu sisteme de contabilitate
si facturare electronice
si facturare electronice
si facturare electronice

SmartBill

Descriere

Avand un teren industrial situat in zona de dezvoltare a
Sectoarei Industriale din Giurgiu, este un teren cu destinatie industriala.

Avand o suprafata totala de 20861 mp, terenul este situat in zona
de dezvoltare a Sectoarei Industriale din Giurgiu, este un teren cu destinatie industriala.

Deschideti S

Specificatii

Tip teren	Suprafata teren
Industria	20861 mp
Tip teren	constructii
Tip teren	intravilan
Suprafata construita	5.288 mp

JustConta Business SRL

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



<https://vora.ro/anunt/teren-de-vanzare-intravilan-2000mp-strgloriei-giurgiu>

Teren de vanzare, intravilan, 2000mp, str. Gloriei
Giurgiu

12,000 EUR

<https://www.executari.com/licitatie-139632-giurgiu-kaufland-teren-20-800-mp-strada-gloriei-giurgiu.html>

GIURGIU KAUFLAND - TEREN 20,800 MP- STRADA GLORIEI

Locatie: Strada Gloriei, Giurgiu, Judetul Giurgiu

Pret initial: 350.000 EUR+tva

↓ -23%

Pret vanzare directa: 270.000 EUR+tva, negociabil

Proprietatea este situata in zona industrial Nord a orasului Giurgiu, in apropierea zonei comerciale a orasului (Kaufland Family Center). Proprietatea este compusa dintr-un lot de teren intravilan, curti constructii in suprafata totala de 20.800 mp si constructii cu o suprafata totala construita de 8.590 mp si o suprafata totala utila de 7.700 mp. Constructiile se afla la nivelul de structura si necesita investitorii vederea punerii in functiune. Utilitatile se afla la limita de proprietatea.

Categoria: Spatii de productie / fabrici in Giurgiu

Cod anunt: VE_23269

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/giurgiu-ocazie/f5#4ddh9999#7iieee91905i20f59ief.html>



Giurgiu, ocazie!

10 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

Descriere

GIURGIU - Proprietar vand 3 terenuri cu suprafete de 4000, 4000 si 2000 m2, alaturate, situate in intravilan pe Drumul Stanestilor. Acte complete. Relati la tel:

0727547837

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/vand-teren-zona-vama-giurgiu-IDhUIHi.html>

Vand teren zona vama Giurgiu

vand teren zona vama Giurgiu

16 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Pecearea fizica

Suprafata totala 3.800mp

Extravilan intravilan intravilan

(P) Colonnade: -20% la asigurarea de calatorie

DESCRIERE

Vand teren in suprafata de 3800 metri patrat in bracu anului bracu Giurgiu nr 1 Decembrie nr 122-123, deschidere 20 metri uscatata la poarta. Terenul de afia in proxima adopiere a ian 15 Giurgiu. Tel: 07*****25

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/98fi16fgi9h37ff9eg1gei63i425g6f5.html>

Teren intravilan

Giurgiu Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Descriere

Vand teren intravilan cu suprafata de 3000mp si o deschidere de 28m. Pt mai multe detalii contactati-ma?

0764193318



PRIVAT

foreta brotea

Trimiteti mesaj

+40 730 697390

Trimiteti mesaj

+40 730 697390

Ma multe anunturi ale acestor vandatori

LOCALITATE

Giurgiu, Giurgiu

24 EUR negociabil


JustConta Business SRL

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



<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-nord/hfif35426212710eeeggfg39h86g871di.html>

Teren intravilan Giurgiu Nord

Giurgiu, Giurgiu  Vezi pe hartă

16 000 EUR negociabil



Descriere

Vant teren intravilan 1600 mp Giurgiu Nord str. Amforei nr 67

Dotat: apa curenta de la reseaua orasului, cu apometru montat in camin, pompa americana (10m adancime), posibilitate facila de racordare la reseaua de energie electrica (pe proprietate, langa gardul de la drum trece reseaua electrica, este si un stalp pe proprietate)

Deschidere la drumul de acces 40m

0732005662

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



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 300 m de la stadion pana la Dunare) linie activa cu curent electric 220 Kw/h si 360 Kw/h pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor (intocmite pentru pierderile din pamant).

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

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

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

Pretul este 19 euro/mp teren - negociabil.

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


0740223803

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/g324i0i78i4775g02d97ehf939h60i86.html>



Vanzare teren intravilan

37 500 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu  Vezi pe harta

Descriere

Vand teren intravilan amplasat in Sos Alexandriei, C. 71 in suprafata de 2500 mp cu deschidere directa 10 m in Sos Alexandriei, acces la toate utilitatile (apa, gaze, canalizare, curent electric). Pret 15 euro/mp.

0727231059

JustConta Business SRL

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

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



par asta inseamna ca are toate utilitatile adica acces la acestea - terenurile nu au utilitati pana in momentul in care se construieste. trebuie doar sa fie proprietati in zona acre au acces la acestea

1/1000

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

1/1000

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

1/1000

5 MESAJE NECITITE



Terenul are acces pe drum pietruit (cel cu verde) - pe drum de pamant (cel cu negru si cel cu albastru)

Terenul are numar postai - Intrarea Negru Voda nr 116



JustConta Business SRL

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

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

utilitati

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

JustConta Business SRL

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

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



Documente puse la dispozitie de catre beneficiar

JustConta Business SRL

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

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



Strada 131, Nr. 12, Sector 1, Bucuresti
Tel: 0758318256

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 100/08/2024

Operari notariale-concesionare teren

Ca urmare a cererii nr. 100/08/2024 prezentata de PRIMĂRII MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul
la strada 5 URJ, Municipiul Giurgiu, Bd. Bucuresti, Nr. 47, Ap. 1, Sector 4, Bucuresti nr. 23532/06/2024
si a planului urbanistic de amplasament nr. 100/08/2024 emis de județul GIURGIU, Municipiul GIURGIU, adiacent str. Goiei nr. 1, CF
nr. 42434 cu nr. cad. 42494 sau, identificat prin plan de situatie si plan de amplasament (anexa la prezentul CU)
in vederea realizării unor opere de amenajare si amenajare a terenului nr. 100/08/2024, Județul Giurgiu, a fost autorizată prin Hotărârea
Consiliului Local nr. 100/08/2024 privind autorizarea executării lucrărilor de amenajare si amenajare a terenului nr. 100/08/2024
si conform planului urbanistic de amplasament nr. 100/08/2024 privind autorizarea executării lucrărilor de amenajare si amenajare a terenului nr.
100/08/2024.

SE CERTIFICA

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil cu nr. cad. 42434/08/2024 si nr. cad. 42494/08/2024, proprietate privata a municipiului Giurgiu, cu adresa str. Goiei nr. 1, CF nr. 42434/08/2024 si nr. cad. 42494/08/2024, județul Giurgiu, Municipiul Giurgiu, adiacent str. Goiei nr. 1, CF nr. 42434/08/2024 si nr. cad. 42494/08/2024.

2. REGIMUL ECONOMIC

Imobil este destinat utilizării ca teren de amenajare si amenajare a terenului nr. 100/08/2024, Județul Giurgiu, Municipiul Giurgiu, adiacent str. Goiei nr. 1, CF nr. 42434/08/2024 si nr. cad. 42494/08/2024.

3. REGIMUL TEHNIC

Imobilul este destinat utilizării ca teren de amenajare si amenajare a terenului nr. 100/08/2024, Județul Giurgiu, Municipiul Giurgiu, adiacent str. Goiei nr. 1, CF nr. 42434/08/2024 si nr. cad. 42494/08/2024.

Reglementari urbanistice pentru subzona CC1, prin reglementari urbanistice aferente, date de executarea planului urbanistic de amplasament nr. 100/08/2024, Județul Giurgiu, Municipiul Giurgiu, adiacent str. Goiei nr. 1, CF nr. 42434/08/2024 si nr. cad. 42494/08/2024.

Imobilul este destinat utilizării ca teren de amenajare si amenajare a terenului nr. 100/08/2024, Județul Giurgiu, Municipiul Giurgiu, adiacent str. Goiei nr. 1, CF nr. 42434/08/2024 si nr. cad. 42494/08/2024.

Imobilul este destinat utilizării ca teren de amenajare si amenajare a terenului nr. 100/08/2024, Județul Giurgiu, Municipiul Giurgiu, adiacent str. Goiei nr. 1, CF nr. 42434/08/2024 si nr. cad. 42494/08/2024.

JustConta Business SRL

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

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

Prin prezenta certificare urbanistica, amplasamente si plan de amenajare a terenului se permite construirea de medii sau scolare de catre unitatea de invatamant pentru care s-a realizat studiul de fezabilitate urbanistica si amplasamente si plan de amenajare a terenului, in conformanta cu planurile de amenajare a teritoriului si urbanismului aprobat de Consiliul Local al Municipiului Bucuresti.

Prin prezenta certificare urbanistica, amplasamente si plan de amenajare a terenului se permite construirea de medii sau scolare de catre unitatea de invatamant pentru care s-a realizat studiul de fezabilitate urbanistica si amplasamente si plan de amenajare a terenului, in conformanta cu planurile de amenajare a teritoriului si urbanismului aprobat de Consiliul Local al Municipiului Bucuresti.

Prin prezenta certificare urbanistica, amplasamente si plan de amenajare a terenului se permite construirea de medii sau scolare de catre unitatea de invatamant pentru care s-a realizat studiul de fezabilitate urbanistica si amplasamente si plan de amenajare a terenului, in conformanta cu planurile de amenajare a teritoriului si urbanismului aprobat de Consiliul Local al Municipiului Bucuresti.

DECRETUL PRIMARULUI SI ALTEOR ZANILII SI ALTEI PERSONE DEPARTAMENTALE SAU INSEPARABILĂMĂNTURILOR
Prin prezenta certificare urbanistica, amplasamente si plan de amenajare a terenului se permite construirea de medii sau scolare de catre unitatea de invatamant pentru care s-a realizat studiul de fezabilitate urbanistica si amplasamente si plan de amenajare a terenului, in conformanta cu planurile de amenajare a teritoriului si urbanismului aprobat de Consiliul Local al Municipiului Bucuresti.

1. Autoritatea emitentă: []	107100	[]
2. Autoritatea emitentă: []	107100	[]
3. Autoritatea emitentă: []	107100	[]
4. Autoritatea emitentă: []	107100	[]
5. Autoritatea emitentă: []	107100	[]
6. Autoritatea emitentă: []	107100	[]
7. Autoritatea emitentă: []	107100	[]
8. Autoritatea emitentă: []	107100	[]
9. Autoritatea emitentă: []	107100	[]
10. Autoritatea emitentă: []	107100	[]
11. Autoritatea emitentă: []	107100	[]
12. Autoritatea emitentă: []	107100	[]
13. Autoritatea emitentă: []	107100	[]
14. Autoritatea emitentă: []	107100	[]
15. Autoritatea emitentă: []	107100	[]
16. Autoritatea emitentă: []	107100	[]
17. Autoritatea emitentă: []	107100	[]
18. Autoritatea emitentă: []	107100	[]
19. Autoritatea emitentă: []	107100	[]
20. Autoritatea emitentă: []	107100	[]

Prin prezenta certificare urbanistica, amplasamente si plan de amenajare a terenului se permite construirea de medii sau scolare de catre unitatea de invatamant pentru care s-a realizat studiul de fezabilitate urbanistica si amplasamente si plan de amenajare a terenului, in conformanta cu planurile de amenajare a teritoriului si urbanismului aprobat de Consiliul Local al Municipiului Bucuresti.

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

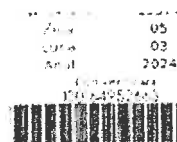
PRIMAR Adrian Vladuta ANGHELESCU	SECRETAR GENERAL Tina RA CEANU	ARHITECT SEF Adrian Razvan CALOTA
--	--	---



Oficiul Național de Cadastru și Registrul Funciar și Evaluarea Imobiliară
București, România

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

(Carte Funciară Nr. 42464 Giurgiu)



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

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

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A	42464	11.7	Teren de construcție în zona de protecție a monumentelor culturale

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
58738 / 19/07/2022 Act Administrativ nr. 17686 din 19/07/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU, Act Administrativ nr. 17686 din 19/07/2022 emis de PRIMĂRIA MUN. GIURGIU Reînnoțirea dreptului de PROPRIETATE reală, dobândit prin lege, art. 811 din Codul de Procedură Civilă	60

C. Partea III. SARCINI

Înscriri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

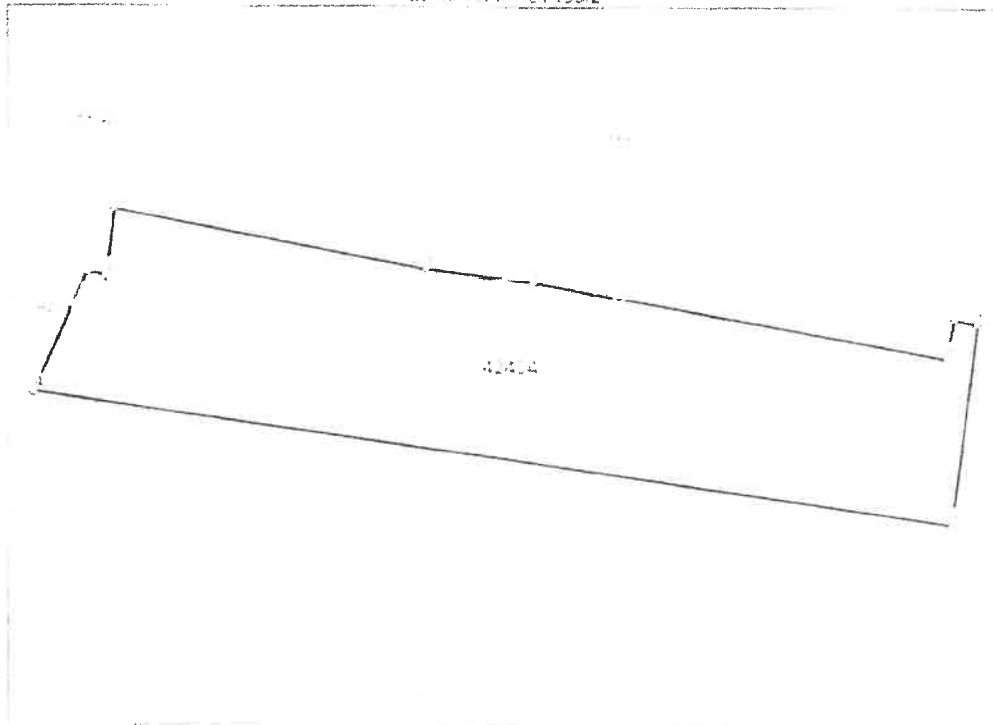
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp.) ¹⁾	Observatii / Referinta
42404	107	DOMENIU PRIVAT

¹⁾ Suprafata este determinată în baza plan de proiectie Stereografic

DETA: LINIARE INOBI



Date referitoare la teren

No. lot	Categoria folosinta	Suprafata teren	Suprafata imp.	Totul	Parcela	Nr. etape	Observatii / Referinta
1	util construct	107	107				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	1,17
2	3	1,56
3	4	4,24
4	5	20,47
5	6	4,24
6	7	1,17

JustConta Business SRL

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

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

7	8	1 259
2	6	13 577
9	10	3 462
10	11	10 282

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

Extrasul de față a fost generat prin sistemul informatic integrat al ANPPI care conține informațiile din cartea funcțională a Registrului Comerțului. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2002 privind statutul firmei (Legea nr. 455/2002) expusă în mediul electronic pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și la forma fizică a Registrului Comerțului înregistrat în ANPPI în urma procedurii de instalare parțială a CERTITĂȚII și a cerințelor prezentate în extrasul extras.
 Certificarea autenticității și redobândirea informațiilor cuprinse de document se poate face la adresa www.anpapi.ro/verificare în baza codului de verificare din Registrul Comerțului. Costul de verificare este valabil în zilele lucrătoare până la valoarea generării documentului.

Data și ora generării:

2018-12-28 14:13

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR
GENERAL**