

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea încheierii unui Act adițional la Contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004, încheiat între Municipiului Giurgiu și S.C. LUKOIL ROMANIA S.R.L. pentru terenul situat în strada București, nr.70

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.85.062/11.09.2024;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.85.691/13.09.2024;
- solicitarea societății LUKOIL ROMÂNIA S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.117.410/19.12.2023;
- contractul de vânzare – cumpărare autentificat cu nr.1235/21.12.2022 la notar public Alina Călborean;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Cap.II – Obiectul contractului de concesiune, art.1, alin.(1) și Cap.IV – Redevența, art.3, alin.(1) și (2) din Contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și LUKOIL ROMÂNIA S.R.L..

În temeiul art.129, alin.(1) și alin.(2), lit.„c”, alin.(6), lit.„a”, art.139, alin.(3), lit.„g”, 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 încheierea Actului adițional nr.4 la Contractul de Concesiune nr.1931/04.02.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și societatea LUKOIL ROMÂNIA S.R.L., pentru majorarea suprafeței de teren situat în strada București, nr.70, de la 1.156 mp., la 1.356 mp., care va avea forma prevăzută în Anexa 1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare privind recalcularea redevenței pentru terenului în suprafață de 1.356 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în strada București, nr.70, conform Anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu pentru semnarea actului adițional.

Art.4. 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, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului, Direcției de Impozite și Taxe Locale și societății LUKOIL ROMÂNIA S.R.L..

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Muscalu Ionel

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**


Băiceanu Liliana

**Giurgiu, 26 septembrie 2024
Nr. 259**

Adoptată cu un număr de 15 voturi pentru și o abținere, din totalul de 16 consilieri prezenți

ACT ADIȚIONAL NR.4

LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR.1931/04.02.2004

MUNICIPIUL GIURGIU, cu sediul în Giurgiu, B-dul București, nr 49-51, având cod fiscal R4852455, cont IBAN nr.RO04TREZ32121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, reprezentat prin Primar- Anghelescu Adrian, în calitate de **concedent**,

și

SC LUKOIL ROMÂNIA SRL, cu sediul social în municipiul București, Strada Siriului, Nr.20, Corp A, Sector 1, având număr de înregistrare la ORC J40/4469/1998, cod unic de identificare fiscală 10547022, reprezentată prin administrator Victor Jumbei, în calitate de concesionar,

În baza HCLM nr. _____ / _____, au convenit să încheie prezentul act adițional la contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004, cu următoarea modificare :

Art.I. Cap.II – Obiectul contractului de concesiune, art.1, alin. (1) din contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004 se modifică și va avea următorul conținut:

“Se majorează suprafața de la 1.156 mp. la 1.356 mp., pentru terenul situat în intravilanul municipiul Giurgiu, Strada București, nr.70, ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu”.

Art.II. Cap. IV – Redevența, art.3, alin. (1) și alin. (2) din contractul de concesiune nr.1931/04.02.2004 se modifică și va avea următorul conținut:

“Valoarea redevenței anuale este de 3708 Euro/an fără TVA, estimată în lei la data plății, la cursul oficial al zilei comunicat de BNR cel târziu pe data de 30 a ultimei luni din trimestru care va fi achitată pe toată perioada, de la data încheierii actului adițional la contractul de concesiune, până la data de 03.02.2029.”

Art.III. Celelalte clauze ale contractului de concesiune rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 (două) exemplare câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONCESIONAR,

SECRETAR GENERAL,

DIRECȚIA PATRIMONIULUI



RAPORT DE EVALUARE

**DETERMINAREA VALORII DE PIATA PENTRU ACTUALIZAREA VALORII REDEVENITEI DIN CONCESIUNE –
TREI TERENURI INTRAVILANE PROPRIETATEA PRIVATA A PRIMARIEI MUNICIPIULUI GIURGIU**

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

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

11.09.2024

**RAPORT DE EVALUARE PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIATA IN SCOPUL ACTUALIZARII
REDEVENȚEI DIN CONCESIUNE – TREI TERENURI INTRAVILANE PROPRIETATEA PRIVATA A
MUNICIPIULUI GIURGIU**

SINTEZA EVALUĂRII

11.09.2024

Numele clientului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	11.09.2024		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara formata din trei terenuri intravilane considerate libere de constructii		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Mun. GIURGIU, Str. Bucuresti FN conform extrase CF 46341 si 46342 si Str. Bucuresti nr. 72 conform extras aferent 38348 (NC5880), atasate in Anexe. Subiectul raportului il reprezinta un imobil cu suprafata de 1356 mp compus din trei terenuri cu suprafatele de 1065mp, 219mp si respectiv 72 mp.		
Proprietar	Primaria Municipiului Giurgiu, domeniul privat		
Numar carte funciara	Conform Anexe, proprietatea subiect este compusa din trei terenuri intabulate si are urmatoarele carti funciare 46342, 38348 (NC5880), 46341 emise de OCPI Giurgiu.		
Utilizarea actuala a imobilelor	Terenuri intravilane curti-constructii utilizate pentru constructii.		
Cea mai buna utilizare	Curti constructii – comercial, statie distributie carburanti.		
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 centrala a orasului GIURGIU jud. GIURGIU. Zona are caracter mixt – comercial, rezidential si administrativ, valorile terenurilor au un trend usor ascendent. Accesul la proprietate se face pe drum de acces asfaltat, din strada asfaltata – str. Bucuresti.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	<input checked="" type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute	

	<input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele
Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul.
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Evaluatorul realizeaza raportul de evaluare in scopul actualizarii valorii redeventei din concesiune. Terenurile sunt detinute in proprietate. Terenurile sunt concesionate la data realizarii raportului de evaluare, Raportul va fi intocmit in ipoteza "liber de constructii"
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unor terenuri curti constructii intravilane, cu acces la utilitatile orasului GIURGIU – apa, canalizare, energie electrica, drum asfaltat.
Abordari in evaluare:	S-a aplicat abordarea prin piata.
VALOAREA RECOMANDATA	<p>PROPRIETATE FORMATA DIN TREI TERENURI INTRAVILANE</p> <p>Suprafata totala 1356 mp – 461.035 lei, respectiv 92.700 euro LEI, 68 eur/mp respectiv 340 lei/mp</p> <p>Valoarea redeventei din concesiune, calculata/an pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este 18.441,41 lei/an</p>
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9742



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. 1135609 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.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU



JUSTCONTA BUSINESS SRL

**Raluca-
Alexandra
Andronic** Semnat digital de
Raluca-Alexandra
Andronic
Data: 2024.09.11
14:34:31 +03'00'

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU

1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

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

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

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

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

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

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

1.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul Raportului de Evaluare îl reprezintă estimarea valorii de piață a bunului imobil” așa cum este undă este” definită de Standardele de Evaluare SEV 2022 în vederea actualizării valorii redevenței din concesiune în conformitate cu analiza de piață și solicitarea beneficiarului.

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

¹ prin "evaluare" se înțelege atât valoarea estimată (concluzia asupra valorii) cât și raportul de evaluare
JustConta Business SRL
Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, București
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

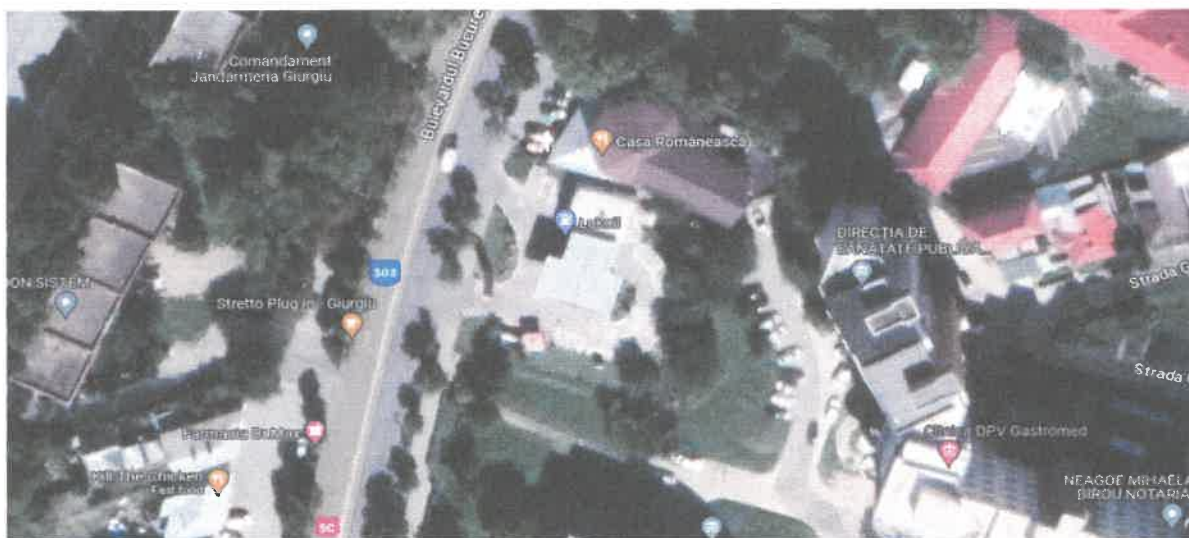
1.4.1. Adresa postala

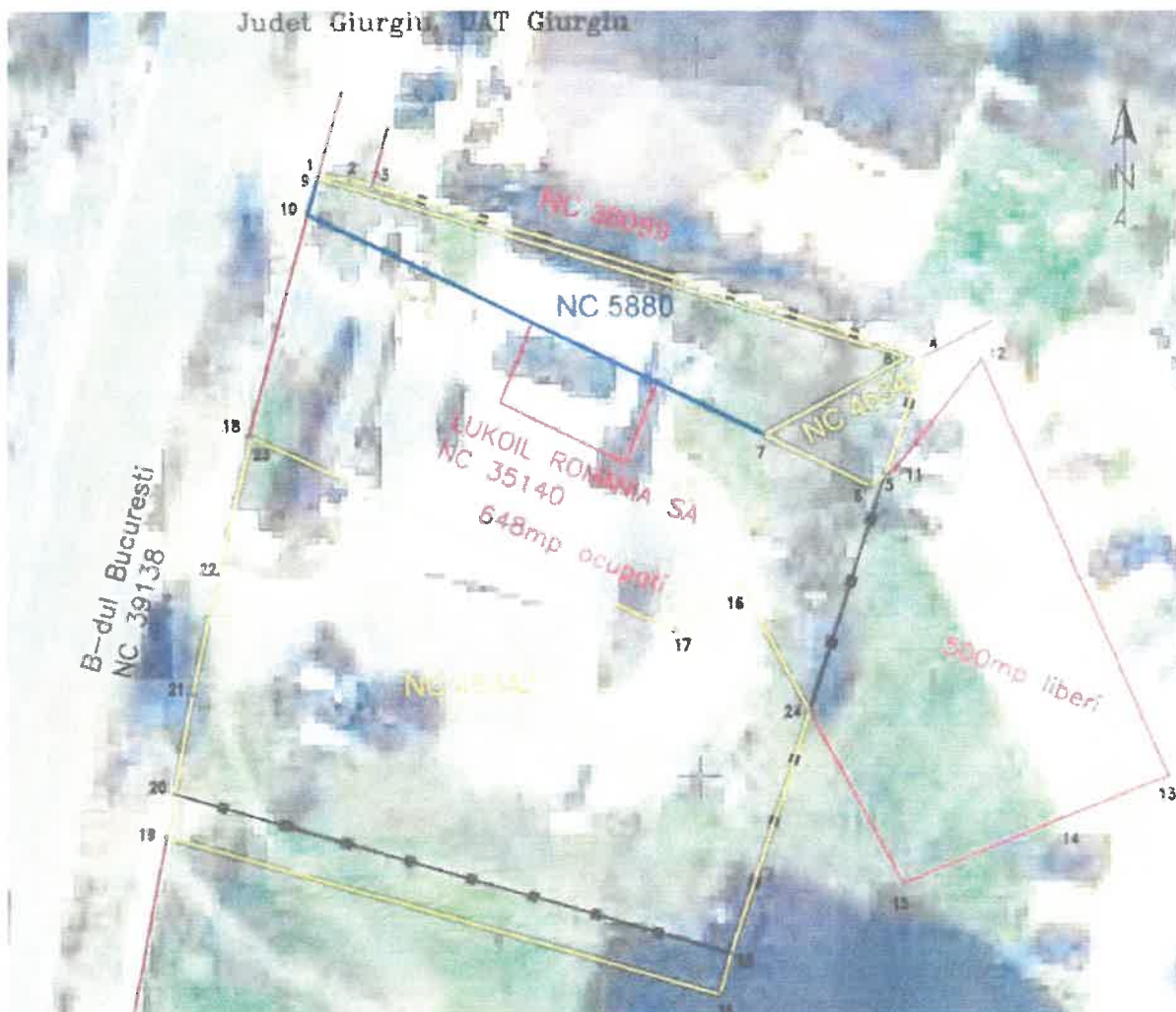
Proprietatea imobiliara formata din trei terenuri intravilane curti-constructii este situata in intravilanul orasului Giurgiu, Str. Bucuresti FN pt. teren aferent CF 46342 si CF 36341 si Str. Bucuresti nr. 72 pt. teren aferent CF 38348 (NC5880).

1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 46342, 38348 (NC5880), 46341.

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra imobilului in suprafata totala de 1356 mp compus din trei terenuri cu suprafete de 1065 mp, 219 mp si 72 mp, terenuri detinute in proprietate.





1.4.3 Drept de proprietate

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

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

1.5. TIPUL VALORII

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

„Suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, într-o tranzacție liberă (nepărtinitoare), după o comercializare 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 = 4,9742 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **11.09.2024**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

²Evaluarea include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Această activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării. Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și 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;*

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

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de către client:**

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente:

- extrase de carte funciara, plan de situatie, puse la dispozitie de proprietar
- ii. din surse publice
- iii. analiza de piata – site-uri imobiliare și publicații 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 data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

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

Ipoteze:

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

Ipoteze speciale:

1. Obiectul raportului de evaluare îl reprezintă teren afectat de existența unei construcții care nu face obiectul prezentului raport.

2. Valoarea de piață a proprietății formată din trei terenuri intravilane 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 atasat în anexe - 1931/2004. Valoarea redevenței din concesiune nu este prevăzută ca metodologie de lucru în Standardele de Evaluare, ca atare determinarea acesteia se realizează prin împartirea valorii de piață la durata solicitată și menționată de către beneficiar.

Parlamentul României - Lege nr. 50/1991 din 29 iulie 1991

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

În vigoare de la 07 august 1991
Formă aplicabilă de la 13 octombrie 2004

Consolidarea din date de 30 ianuarie 2020 are la bază republicarea din Monitorul Oficial, Partea I nr. 933 din 13 octombrie 2004 și include modificările aduse prin următoarele acte: OUG 122/2004, L 52/2006, L 376/2006, L 117/2007, L 101/2008, OUG 228/2008, OUG 214/2008, L 261/2009, OUG 85/2011, L 269/2011, OG 6/2010, L 133/2012, L 154/2012, L 81/2013, OUG 121/2011, L 255/2013, L 187/2012, OUG 22/2014, L 82/2014, OUG 41/2015, OUG 7/2016, L 53/2016, L 148/2016, L 159/2016, OUG 83/2016, OUG 100/2016, L 86/2017, OUG 40/2017, L 147/2017, OUG 84/2018, L 292/2018, L 117/2019, L 193/2019, L 7/2020.
Ultimul amendament în 11 ianuarie 2020.

Art. 17. - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

<https://www.infoinstitutii.ro/codul-adm/partea-5/titlu-1/capitol-3/sectiune-3/articol-308.html>

Art. 308. – Durata concesiunii

- (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.
- (2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.
- (3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit, prin acordul de voință al părților încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.
- (4) Prin derogare de la prevederile alin (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.

Art. 309. – Redevența

- (1) Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.
- (2) Redevența obținută prin concesionare, din activități de exploatare a resurselor la suprafață, se constituie venit după cum urmează:
 - a) 40% la bugetul local al județului pe teritoriul căruia există activitatea de exploatare.
 - b) 40% la bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pe teritoriul căreia/căruia există activitate de exploatare.
 - c) 20% la bugetul de stat.
- (3) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.
- (4) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin (3), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:
 - a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
 - b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
 - c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

3. Evaluatorul nu are la dispoziție certificate de urbanism, raportul de evaluare este realizat conform documentelor puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv HCL prin care se decide utilizarea terenului în limitele specificate în anul 2004.

4. Conform solicitării beneficiarului imobilul format cele trei terenuri a fost evaluat ca o singură proprietate chiar dacă acestea sunt identificate în trei carti funciare distincte.

5. Conform comanda primita de la beneficiar in raportul de evaluare va fi prezentata valoarea de pornire in licitatie pentru calcularea redeventei din concesiune.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

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

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (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.

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

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 13, B1 Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUT:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 11.09.2024.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre Vieru Laurentiu impreuna cu Andronic Raluca in data de 14.06.2023. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁴, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, Str. Bucuresti nr. 72/FN.
- **caracteristici fizice ale terenului,** (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)

⁴ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

- Forma: neregulata, raport inferior intre deschidere si lungime
- Planeitate: teren plan, pregatit pentru utilizare/utilizare curti constructii
- Alte informatii:
 - **utilizarea actuala a amplasamentului:** utilizat
 - **utilitati** - apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale
 - **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidential, comercial, edilitar
 - proprietatea este amplasata in zona median-centrala a municipiului, se preteaza pentru constructii comerciale. In imediata apropiere a zonei de trafic pietonal.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

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

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

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

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

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pietee, 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 median-centrala rezidentiala a municipiului are terenuri libere.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

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

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

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in UAT GIURGIU, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 35 – 332 eur/mp, diferenta de valoare fiind data de utilitati, amplasament, suprafata, specificatii urbanistice.

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1000mp-80-mp-giurgiu-steaua-dunarii-IDhhTJu.html?reason=seller_profile

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

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren-autorizatie-construire-spalatorie-self-service-IDfv1JL.html?reason=extended_search_extended_distance

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

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-semicentral-1456mp-218696886>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-ultracentral-2069mp-77157>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/giurgiu/giurgiu/>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html>

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html? gl=1*1n50m1o* up*MQ.&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e88210id0h.html>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-tineretului-500mp-228008615>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-inchiriere-in-giurgiu-linga-kaufland-IDAlfX>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-central-in-giurgiu-300mp-IDBkpw>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/2000-mp-teren-vanzare-semicentral-3747672>

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-X9PQ0303C?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-giurgiu&utm_term=1248000-0-26000

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/nord/teren-constructii-de-vanzare-X9P803038?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-giurgiu&utm_term=35000-0-1500

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/nord/teren-constructii-de-vanzare-X44L1307O?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-giurgiu&utm_term=4382700-0-58436

<https://my.argus.me/properties>

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 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;

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

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

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 piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete 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.

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 35 eur/mp -332 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

2023

suprafata	localizare	deschidere	utilizare	valoare eur/mp	observatii
1000	median	26	comercial	80	oferta negociata 5%, proprietatile similare ofertate de 12-24 de luni au valoarea scazuta cu 27-30%, marja de negociere ramasa 5-7%
4000	med/central	25	rezidential	60	oferta negociata 5%, proprietatile similare ofertate de 12-24 de luni au valoarea scazuta cu 27-30%, marja de negociere ramasa 5-7%
1398	median	26	comercial	45	oferta negociata direct 12%, urmeaza discutii pentru 15%. Se vinde terenul impreuna cu planul de afaceri spalatorie auto
902	med/central	21	rezidential	39	teren cu forma regulata amplasat in zona mixta: rezidential si micro industrial - adiacent blv Bucuresti
873	periferic	25	rezidential	27	teren cu forma regulata amplasat in zona mixta: rezidential si micro industrial - adiacent Soseaua Alexandriei
1686	periferic	30	logistic/com	19	teren cu forma regulata amplasat in zona mixta: rezidential inferior si micro industrial
1000	periferic	66	rezidential	25	teren cu forma regulata amplasat in zona mixta: rezidential inferior si micro industrial
612	med/periferic	15	rezidential	20	trei loturi de teren de cca 500-600 mp, oferta fara concretizare in 12 luni. Oferta negociabila cca 5%, valoare coborata in 12 luni cu 20%
300	periferic	17	rezidential	95	valoare neg cca 5%, cuprinde o fundatie de 100 mp (9000 eur) si proiectul casei)
5000	periferic	67	comercial	70	teren similar nr 1, neg 10 - 15% in conditii de parcelare

1 ajustarea intre terenurile cu amplasare mediana si cele din zona periferica este de cca 30%
 2 valoarea terenurilor cu utilizare comerciala este superioara celor cu utilizare rezidentiala, cca 15%
 3 terenurile cu deschidere direct la bulevard au valoare superioara celor cu desc la strada, cca 33%

2024

Valoarea proprietatilor identificate la vanzare in 2023-2024 a crescut cu intervalul valoric:

nr. crt.	suprafata	localizare	deschidere	utilizare	valoare eur/mp
1	1456	median-central	22	administrativ/rezidential	332,42
2	2069	central	36	administrativ/rezidential	154,66
3	300	median	9,6	rezidential	95,00
4	268	median	10	rezidential	111,94
5	700	median	17	rezidential	50,00
6	500	periferic		rezidential, logistic/comercial	49,00
7	1200	periferic		logistic/comercial	145,83
8	300	median-central		rezidential	250,00
9	2000	periferic	36	rezidential	39,50
10	26000	median-periferic	230	rezidential, logistic/comercial	48,00
11	1500	periferic		rezidential	23,33
12	58346	periferic	197	industrial	75,12

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, 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.

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par.14

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- statie distributie carburanti.

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

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

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

Evaluatorul nu a identificat pe piata proprietati similare ofertate la vanzare sau inchiriere (39, respectiv 41 mp), ca atare nu a utilizat comparatia directa.

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

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

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul

de fata a fost utilizata extractia, iar prezentarea acesteia si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

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

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

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

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

4.3. METODA ALOCARII

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

4.4. METODA REZIDUALA

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

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

b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;

c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;

d) daca exista autorizatie de construire.

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Valoare determinata prin abordarea prin piata:

PROPRIETATE FORMATA DIN TREI TERENURI INTRAVILANE, suprafata totala 1356 mp

461.035 lei, respectiv 92.700 euro

**Valoarea redeventei din concesiune, calculata/an pentru o perioada de amortizare de 25 de ani este
18.441,41 lei/an.**

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 **relevantata si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii

subiect, raportat la scopul evaluării – determinarea valorii redevenței din concesiune, calculată pe an pentru o perioadă de amortizare de 25 de ani a proprietății subiect formată din trei terenuri intravilane.

PROPRIETATE FORMATA DIN TREI TERENURI INTRAVILANE, suprafața totală 1356 mp – 461.035 lei, respectiv 92.700 euro LEI

Valoarea redevenței din concesiune, calculată/an pentru o perioadă de amortizare de 25 de ani este 18.441,41 lei/an

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
LAURENTIU VIERU**



**JUSTCONTA BUSINESS SRL
ANDRONIC RALUCA**

5.3. MENTIUNI TRANZITORII

- 5.3.1. Concluzia asupra valorii, estimată în cadrul raportului de evaluare, este independentă de orice presiune din partea clientului sau a unei terțe părți.
- 5.3.2. Dacă în prezentul raport se regăsesc mențiuni cu privire la derogări de la Standardele de evaluare, impuse în scris de către client și ele au fost aplicate de către evaluator, prejudiciile cauzate prin impunerea acestor derogări de către client, vor atrage răspunderea acesteia.
- 5.3.3. Pretul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.
- 5.3.4. Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumpărător.
- 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, în 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 - Acte**

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii proprietatii prin abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		80.000	35.000	62.910
Suprafata- m ²	1.356,00	1.000,00	902,00	1.398,00
Pret oferta €/m ²		80	39	45
Ajustare pentru negociere		-4%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		-3	-2	-5
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 3-5 euro/mp			
Pret ajustat		77	37	41
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		76,8	36,9	40,5
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		77	37	41
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		77	37	41
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de piata	sept.24	sept.24	sept.24	sept.24
Ajustare		5%	5%	5%
Valoarea ajustare		3,8	1,8	2,0
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari conform analizei de piata atasate in Anexe. Analiza de piata indica o majorare a valorii proprietatilor imobiliare tip teren cu valoarea mediana a marjei de negociere. Piata imobiliara locala indica o blocare a tranzactiilor, proprietarii alegand sa nu vanda si sa mentina pretul ofertat pana la o perioada de appx 2 ani.			
Pret ajustat		81	39	43
Localizare	Strada, Bucuresti FN/nr 72	bdul Mihai Viteazul/similar	Stejarului/adiacent str. Bucuresti	Bucuresti 243
Ajustare		0%	33%	30%
Valoarea ajustare		0	13	13
Explicatie ajustare	au fost introduse ajustari, amplasarea comparabilelor este diferita. Analiza de piata indica o ajustare de 30% pentru localizare mediana-periferica si 33% pentru localizare mediana fara desch la blv.			

Acces/ Vizibilitate	bun/bun	bun/bun	bun/inferior	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari, corespunzator analizei de piata.			
Utilizare	rezidential/comercial	rezidential/comercial	rezidential	comercial
Ajustare		0,00%	15,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	6	0
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari, analiza de piata indica o variatie de 15% pentru cele doua tipuri de proprietati pentru mun. Giurgiu.			
Incadrare/ Indicatori urbanistici	P+2E	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Deschidere	16	26	21	26
procentul laturilor	0,19	0,68	0,49	0,48
Ajustare		-20%	0%	0%
Valoarea ajustare		-16	0	0
Explicatie ajustare	Comparabila 1 a fost ajustata pentru deschidere. Subiectul raportului are suprafata neregulata, prezinta o ingustare la jumatatea suprafetei cu o deschidere de cca 12 ml. Proprietatile amplasate la strada principala in zona centrala au valori superioare si investitorii cauta utilizarea terenului in cota ideala, aceasta conducand catre o pierdere a valorii (corespunzator analizei de piata pentru terenuri cu amplasare mediana) de cca 10eur/mp (anex 15%)			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	1.356	1.000	902	1.398
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Alte ajustari	pp. liber	liber	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Ajustare neta		da	da	da
		-12	20	15
ajustare bruta		-16%	55%	37%
		19,97	20,42	14,78
		26,00%	55,40%	36,50%
Pret ajustat		68	59	57
	Euro	68		
	Lei	340		
Valoare adoptata		92.685		
Valoare teren		461.035		
rotunjit la		92.700		
Curs Euro	4,9742	0	59	57
		-16,16%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (53 E/mp la 61 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 61 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata (prin rotunjire) la 70.500 euro.

Val. redeventei din concesiune - 25 ani

18.441,41	Lei
-----------	-----

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Depreciere externa

Crt	Oferta	Oferta
a Pret oferta proprietate similara	45,000.00 Euro	79,000.00 Euro
b Ajustare pentru negociere (%)	10%	7%
c Pret oferta negociat (1 x (1-b))	30,500.00 Euro	63,470.00 Euro
d Suprafata teren	60.00 mp	145.00 mp
e Valoare estimata pentru teren (estimata de evaluator)	14.00 Euro/mp	14.00 Euro/mp
f Total valoare teren (d x e)	840.00 Euro	2,030.00 Euro
g Pret oferta ramasa pentru constructii (c - f)	29,660.00 Euro	61,440.00 Euro
h CIB constructie (estimata de evaluator)	1048.00 Euro/mp	1048.00 Euro/mp
i Suprafata desfasurata constructie	53.00 mp	100.00 mp
j Total CIB constructie (h x i)	55,544.00 Euro	104,800.00 Euro
k Depreciere fizica (estimata de evaluator folosind durata de viata)	30%	20%
l Depreciere functionala	0%	0%
m CIB depreciat fizic si functional (j x (1-k) x (1-l))	38,880.80 Euro	83,840.00 Euro
n Depreciere externa ((m-g)/m)	24%	27%

Depreciere externa pentru proprietatea evaluata

24%

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-sau-schimb-cu-teren-intravilan-casa-in-orasul-giurgiu-in-zona-c-IDgzV4g.html>
<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-casa-in-giurgiu-ID#1111.html>

Depr ext calculata pentru det valorii terenului de 300 mp din analiza de piata (val rez teren = 60 eur/mp)

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1000mp-80-mp-giurgiu-steaua-dunarii-IDhhTJu.html?reason=seller_profile



PRIVAT ⓘ

 Daniel
PROFILUL DE UTILIZATOR
2005-2006-2007

 076 019 5654

Ma multe anunturi

LOCALIZARE

 Giurgiu,
Giurgiu

10 Tapasului Street

DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATOR

Acest anunt a fost publicat

Căutăm: legile privind

Arată mai multe

postat 08 iunie 2023

Teren intravilan 1000mp 80€/mp Giurgiu Steaua Dunării

30 000 € Prețul e negociabil

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

Se vinde teren intravilan 1000mp, deschidere 26m. in orasul Giurgiu, situat intre ocolul silvic si Steaua Dunarii pe bulevardul Mihai Viteazul. Liber de sarcini, acte la zi.

80€/mp

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

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



Publicat 07/10/2022

Teren de vânzare

60 € Preț estimativ pe m²

IMBUNATĂȚIT

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică | Existență / Intravilan / Intravilan | Suprafața utilă: 4.000 m²

Persoană fizică

Existență / Intravilan / Intravilan

Suprafața utilă: 4.000 m²

DESCRIERE

Teren de vânzare. Str Rozelor nr 37. Suprafața de 4000 m². Pe teren sunt plantați pomi fructiferi, terenul este situat într-o zonă foarte liniștită, se află pe acesta și o casă veche din lemn.



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, București

CU:38780639; I40/1338/2018; Tel: 0758318256

 **alina**
Publicat 07/10/2022

[072 867 3104](tel:0728673104) [Trimite mesaj](#)

Mă poți contacta prin telefon sau e-mail: 0728673104

LOCALIZARE

 **Giurgiu,**
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător profesionist înregistrat în baza de date a ANPC.

[Arată mai multe](#)



https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-teren- autorizatie-construire-spalatorie-self-service-IDfV1JL.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT 

 Ciocan
Membru din 2018

 0746 616 939

Mai multe anunt

LOCALIZARE

 Remus,
Giurgiu

4702444444

DREPTURILE CONSUMA

Acest anunt a fost publicat

ca urmare a legii privind

Arată mai multe 

Publicat 15 mai 2022

Vand/Inchiriez teren+autorizatie construire spalatorie self service

45 €

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 398 m²

DESCRIERE

Terenul se afla la intrare in orasul Giurgiu, in apropierea noului sens giratoriu de langa benzinaria Lukoil, in vecinatatea motelului Andalusia.

Adresa exacta: bvd Bucuresti, nr 243.

Am vrut sa o construiesc eu, insa, din lipsa de fonduri nu mai pot duce proiectul la bun sfarsit.

Sunt deschis si la posibilitatea de a inchiria terenul impreuna cu Autorizatia.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

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

Super teren - parcelabil

Giurgiu, Giurgiu Nord, Vezi pe harta

87 000 EUR

0792805033

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Este valabilă?

Adaugă favoriz

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 242

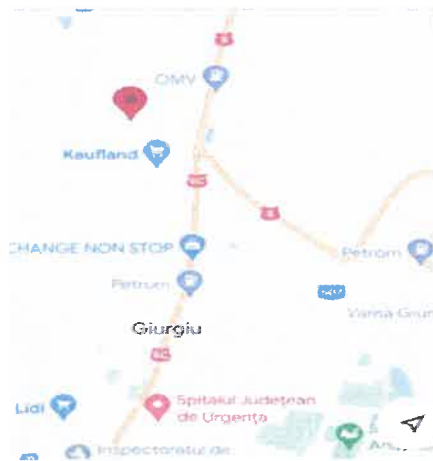
Raportează

Interia

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Suprafata terenului

9800.0 m²

Front stradal

30

Descriere

Persoana fizica vand teren intravilan in orasul giurgiu , zona de vile , 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.romimo.ro

0792805033

Valoare diminuata cu 30%



Super teren - parcelabil

persoana fizica vand teren intravilan in orasul giurgiu , zona de vile , cu suprafat

Nord Giurgiu Giurgiu

11 iunie

9 800 m²

↓ 87 000 EUR

429 000 EUR



Proprietar Giurgiu ultracentral vand teren 2102 mp d...

proprietar giurgiu, str. gani, nr. 90, vand teren 2102 mp, deschidere 22 metri ...

Giurgiu Giurgiu

7 iunie

2 100 m²

↓ 320 000 EUR

446 000 EUR

☎ Telefon validat

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

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

Teren de vânzare intravilan

35 000 EUR



0791362024

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mulțumesc!

Adresa: Giurgiu, Biv. Bucuresti, str. Stejarului

Colțar în A. Valoarea: 35.000 EUR

Proprietar: Alex

Alexandra

0791362024

Distribuie anunțul pe:

f t g

De vânzare teren intravilan în orașul Giurgiu, Biv. Bucuresti, str. Stejarului (2 min distanță de Kaufland cu mașina, 50 m până la șoseaua principală și stația de autobuz). În suprafață de 902 m².

Apa curentă, canalizare gaz și electricitate în vecinătatea terenului. Terenul are o deschidere de 21m cu posibilitate de intrare pe 2 străzi. Nr.telefon :

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0791362024



Teren de vânzare intravilan

↓ 35 000 EUR
40.000 EUR

de vânzare teren intravilan în orașul giurgiu, biv.bucuresti, str.stejarului (2 mi

📍 **Giurgiu Giurgiu**

📅 15 aprilie

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/ihei2235ffg070i112efg42241140117.html>

Teren intravilan

12 EUR

📍 **Giurgiu, Giurgiu** 📍 [Vezi pe harta](#)

Descriere

Vand teren 4000m² în Giurgiu.Terenul se afla în spate la TeclPret 12 euro m²

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0799666500

0799666500

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mulțumesc!

[Adaugă fișier](#)



Teren intravilan

↓ 12 EUR
17 EUR

vand teren 4000m² în giurgiu.terenul se afla în spate la teclpret 12 euro m²

📍 **Giurgiu Giurgiu**

📅 9 iunie


JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-873m/g11de5gefei070i2e711h1819i63ed50.html>

Vand teren intravilan 873m

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe harta](#)

24 000 EUR negociabil

0765851511



[Sună](#) [Ma intereseaza oferta](#)
[Cumineavcastră](#) [Ma este vala](#)

[Adaugă teren 2](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Vizualizări: 291](#)

[Raportează](#)



Giordiana

[Vezi toate anunturi](#)

[Urmărește](#)

Distribuie anuntul pe



Vand teren intravilan in Giurgiu, suprafata totala 873 m², zona Alexandriei, str. Tufanicii, utilitățile la poartă. Detalii telefonic sau pe whatsapp:

0765851511

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

Vanzare teren intravilan Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

32 000 EUR negociabil

0740223803

Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, sus-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 900 ml de la stadion pana la Dunare) linie activa cu curent electric 220 Kwh si 380 Kwh pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor (intocmite pentru perdenle din pamant).
Pe acest teren se mai afla arme de peret, care au fost pastrate pentru eventuala reconstruție a spatilor initiale.
Este o locatie care s-ar preta foarte buna pentru depozitarea materialelor, hotel pentru caii de rasa, stăle de reparat si de incarcare cu curent electric a autoturismelor populare si oncare alte activitati.
Vanzarea se face direct de catre proprietar. Activul este liber de orice sarcini si are toate actele legale necesare vanzării imediate. Locatia are cartea 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.
Prețul este 19 euro/mp teren - negociabil.
In cazul in care se considera necesitatea mai multor amanunte acestea vi se vor da la telefon.

0740223803

Bună mă interesează oferta dumneavoastră. Sîră este valabilă

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Salvează ca favorit](#)

[Vizualizări: 217](#)

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f10g16fdg736736510de608i0844g3dg.html>

Teren intravilan Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

25 000 EUR

Vanzare teren intravilan in Giurgiu

Specificatii

Suprafata terenului	1000.0 m ²	Amenajare strazi	Pietruite
Alte caracteristici	Oportunitati de investiti...		
+			

Descriere

De vanzare teren intravilan in Giurgiu, cu o suprafata de 1000 de metri patrati. Terenul se afla situat pe strada Neajlovului, la 100 de metri de sensul giratoriu Kaufland.

Terenul are o deschidere de 66 de metri, cu posibilitatea de impartire in loturi. Proprietatea are acces la gaze si curent electric in limita terenului.

Proprietatea este de vanzare la suprafata totala la pretul de 25 euro/mp, negociabil.

0722344835

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

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

Vand teren giurgiu , judetul giurgiu

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

Specificatii

Suprafata terenului	612.6 m ²	Latime drum acces	4m
---------------------	----------------------	-------------------	----

Descriere

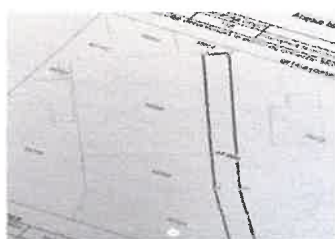
Vand teren cu suprafata de 1340m (2 loturi de cate 534+534+272 drum de servitute), situat in strada Pictor Andreescu la intersecția cu str. Negru Voda.

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

0722382559

Oferta scazuta cu 20%, fara tranzactie efectiva in 10 luni

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pictor-andreescu-IDfOJTm.html> (oferta din sept 2022)



Teren Pictor Andreescu
17 500 €

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2.100 m²

DESCRIERE

Vand teren pe pictor andreescu, 3 loturi a cate 700m2/lot, deschidere de 15m linian. Terenul nu e dezmembrat, se dezmembreaza la cererea clientului. Tot lotul per total este de 2100m2. Pretul per lot este de 17500€/700m2. Daca se cumpara toate 3 loturile se mai negocieaza!

Teren dezmembrat, loturile de teren au ramas de 640 mp. Valoarea negociata pentru cele 3 loturi este de 50000 eur, respectiv 24 eur/mp

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

Teren intravilan de vânzare 300mp

Gurguș, Giurgiu [Viz pe harta](#)

28 500 EUR negociabil

0769886264



Bună, mă interesează oferta
SummaCastră. Nu este validă!

Adauga felii ?

Contactează vânzătorul

Favorite

Visualizari: 516

Raportaza



Daniel

Viz. toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



locatie: Bvd. 1 Decembrie 1918, Str. Stupilor Nr.3

- constructie finalizata cota 0

- lungime 10.6m

- latime 9.6m

- posibilitate constructie P+M sau P+1

- posibilitate apa curenta + canalizare si gaze la poarta Detin certificat de urbanism.

Mai multe detalii in privat. Nr tel

0769886264

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-vama-giurgiu/7786he2455407f79edi3234g0f566de4.html>

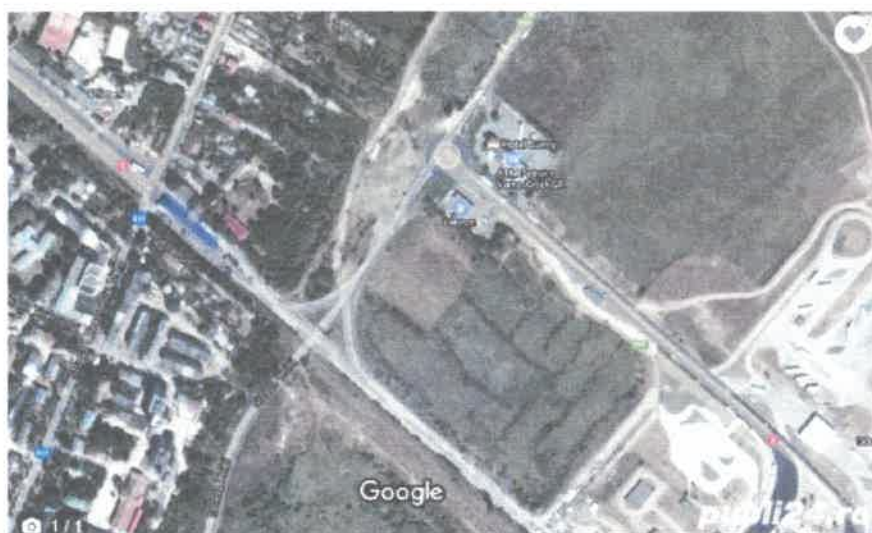
proprietate similara Comp 1, valoare neg 63 eur/mp

Teren Vama Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu [Viz pe harta](#)

70 EUR

0723418894



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Itai este valabi

Adaugă fisier ?

Contaciază vânzătorul

Fă lista

Modifică: 25%

Raportează



Lucacevschi Cri

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului 5000 0 m² Front stradal 67

Vand sau inchiriez teren 5000 metri la iesire-intrare in Romania, Vama Giurgiu-Russe. Intravilan, pretabil showroom, parcare schimb valutar, fast-food, etc. Se poate parcea.

0723418894

Teren intravilan de vanzare

↓ 20 EUR

30 EUR

teren intravilan, utilitate rara, 945m, ingradit, zona foarte linistita, utilitatil...

[Giurgiu Giurgiu](#)

Telefon validat

6 iunie

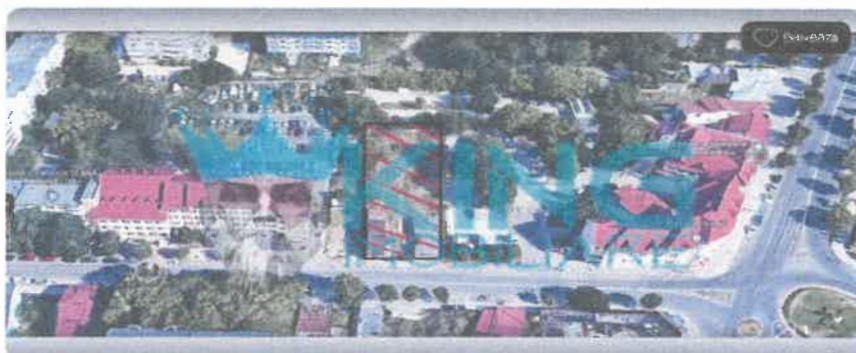
JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256


<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-semicentral-1456mp-218696886>

Teren Ultracentral | 1456 mp | Primaria Giurgiu | Investitie Unica | POT 60% |


Renovantia - Zidarii Giurgiu - noua harta





484.000 €
Rate de la 16.973 RON/lună  **amueaza credit**

partener imobiliare.ro Finance 





KING IMOBILIARE
Asesorii imobiliare

KING IMOBILIARE 

 **0374451090**
072056263

 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Teren Ultracentral | 1456 mp | Primaria Giurgiu | Investitie Unica | POT 60% |

Id anunt : P80715

King Imobiliare va propune spre vanzare un teren unic in Giurgiu, pe Bulevardul CFR, langa Primaria Giurgiu, in zona cu cel mai mare vad pietonal si auto.

Terenul are 1456 mp, cu un P.O.T. maxim de 60% si P.U.T. de 4.

Deschiderea la drum este de 22 de metri.

Terenul este pretabil pentru constructia unui Ansamblu Rezidential sau a unei cladiri de birouri.

Toate actele sunt gata pentru vanzare.

Pentru mai multe detalii sau o eventuala vizionare nu ezitati sa ma contactati. Agent : Radu Vasilache

Id anunt: P80715

Actualizat in: 25.04.2024

Suprafata teren:	1456 mp	Clasificare teren:	intravilan
Tip teren:	Constructii	Front strada:	22 m

DESTINAȚIE

UTILITĂȚI

Utilități generale: Apă, Canalizare, Gaz, Curent

ALTE DETALII ZONĂ

ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Amenajare strazi: Asfaltate. Mijloace de transport in comun. Comision: 3%-TVA.

Iluminat stradal

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie.

Constructie demnificabila, La sosea, Teren imprejmuit

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-ultracentral-2069mp-77157>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

Teren de vanzare

Un teren de vanzare situat in zona...



212.600 €

440.000 €

Rata de la 9.977 RON/luna [simuleaza credit](#)

Gheorghe Lazar
gh
IMS PROPRIETATI
0749274716
0213076040 / 0212
095675

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

- [WhatsApp](#)
- [Facebook](#)
- [Messenger](#)
- [Copiază](#)



Activati notificările acum pentru că
vă vom actualiza de proprietate.



Proprietate de vânzare în Giurgiu: strada Gara nr. 90, zona ultracentrală, suprafața terenului este de 2069 m² ideal comercial rezidențial

Contact Gheorghe Lazar, tel. [07492****](tel:07492****) [Afișati numărul de telefon](#) [Email](#)

[Citește mai mult](#)

Specificații

ID anunț: X38F03002

Actualizat în: 02/02/2025

Suprafață teren	2069 mp	Clasificare teren	Intravilan
Tip teren	Construcții	Front strădal	36 m
		Nr fronturi stradale	1

DESTINAȚIE

Destinație: Rezidențial, Industrial, Comercial, De vacanță

UTILITĂȚI

Utilități generale: Canalizare, Curent, Curent trifazic

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: Asfaltate, Iluminat strădal

Alte caracteristici: Oportunitate de investiție, La poșea

Acces auto

ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Comisiori: negociabil

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/giurgiu/giurgiu/>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

Proprietar Giurgiu ultracentral vand teren
2102 mp deschidere la str. Garii 22 metri

320 000 EUR

0749274716

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă lister ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 1003

Raportează



Lazar Gheorghe

Telefon validat

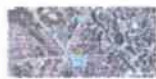
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Strada Giurgiu · Vezi pe harta



Specificații

Suprafata terenului	2102,0 m ²
Front strada	22,00

Descriere

Proprietar Giurgiu, str. Garii, nr. 90, vand teren 2102 mp, deschidere 22 metri, toate utilitatile, ideal hipermarket, rezidential, birouri, 320 000 euro, suprafata totala: 2102, Front stradal 22

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

Teren intravilan de vânzare 300mp
 Durgu, Durgu  1822 pe harta

28 500 EUR negociabil

0769886264



Sună mi s-a interesat de oferta
 După evaluarea mea este la achiziție

Adaugă fișier
 Conținutul fișierului

Compart

Abonament
 Racordare

Daniel
 100% activ
Trimite

Distribuie anunțul pe
  

locatie: Bvd. 1 Decembrie 1918, Str. Stupilor Nr.3
 - constructie finalizata cota 0
 - lungime 10.6m
 - latime 9.6m
 - posibilitate constructie P+M sau P+1
 - posibilitate apa curenta + canalizare si gaze la poarta Detin certificat de urbanism.
 Mai multe detalii in privat Nr tel

0769886264

Teren intravilan de vânzare 300mp
 Durgu, Durgu  1822 pe harta

29 500 EUR negociabil

0769886264



Sună mi s-a interesat de oferta
 După evaluarea mea este la achiziție

Adaugă fișier
 Conținutul fișierului

Compart



<https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html>

Teren
Giurgiu · Giurgiu · [Vezi pe hartă](#)

30 000 EUR

Specificatii

Suprafata terenului: 268.0 m²

Descriere

Teren intravilan in oras Giurgiu, judetul Giurgiu, strada Toporasi nr. 18 cu cadastru, intravilare, 268 mp, Deschidere 10 mp, suprafata totala 268

0762660997

https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html? gl=1*1n50m1o* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAIcCxrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren
Giurgiu · Giurgiu · [Vezi pe hartă](#)

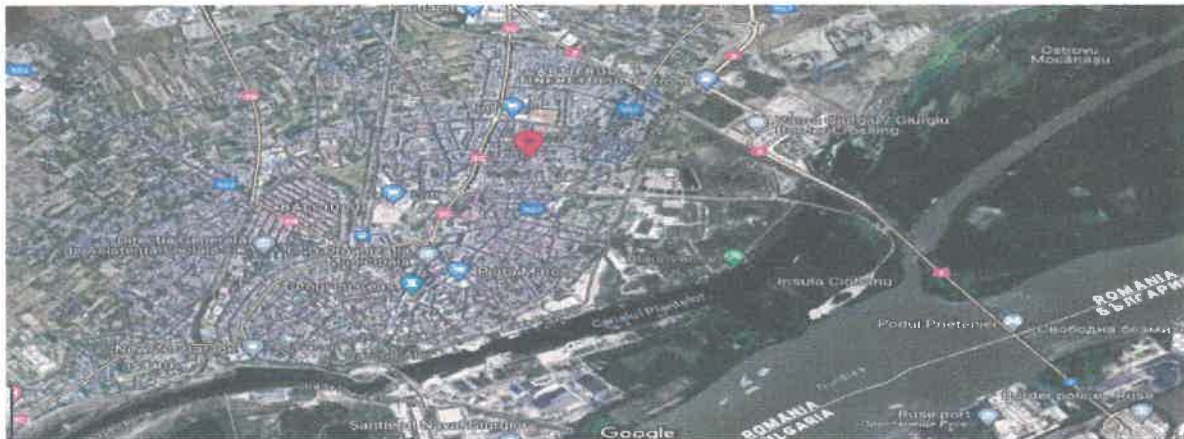
30 000 EUR

0762660997

Suntă mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e88210id0h.html>

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

0726186265

Giurgiu Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Bună! Am interes de a cumpăra suma de teren. Mai este valabil?

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp situat în Giurgiu, pe str. Intrarea Otului, într-o zonă semi-centrală. Terenul are deschidere la stradă de 17 m și lungime de 42,5 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă. Vânzare se poate face imediat sau accept propuneri de rată sau alte variante. Prețul este de 35 000 euro.

[Adaugă fișier ?](#)



Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

Giurgiu Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp situat în Giurgiu, pe str. Intrarea Otului, într-o zonă semi-centrală. Terenul are deschidere la stradă de 17 m și lungime de 42,5 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă. Vânzare se poate face imediat sau accept propuneri de rată sau alte variante. Prețul este de 35 000 euro.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0726186265

Anunțuri recomandate

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-tineretului-500mp-228008615>

Teren Construcții intravilan de 500 mp, în Tineretului

24.500 €



Mihai
Mihai & Asociatii SRL

0726340034
Apăsază acum

Trimite mesaj

Activati notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietati

Activati

imobiliare.ro

Vrei un credit
credit pentru teren

Profită acum de cea mai mică dobândă

SIMULEAZĂ CREDIT

Descriere

Cartier Tineretului - teren de casa

Strada Giurgiu - cartier Tineretului

Suprafata terenului construit: 77.000 mp

Localitate: Giurgiu

Se poate construi: P+Sc+Etaj+Acoperis+Grădina+Garaj+Piscină

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-inchiriere-in-giurgiu-linga-kauffland-IDAIFX>



dan.alexandru967
-agentie
0729 085 222

+20
Dupa interesul de aceasta oferta, va vom trimite informatiile de a efectua o vizita.

Teren intravilan de vanzare/inchiriere in Giurgiu linga Kaufland

175 000 €

145 €/m²

[Suceaga - Giurgiu](#)

Parca asfaltata
4.319 RON luna

Planul
120.938 RON (13%)

Beneficiu de proprietate
30 ani

foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafata totala

3.200 m²

Tip teren

[Vezi caracteristici](#)

Locatie

[Vezi caracteristici](#)

Dimensiuni

[Vezi caracteristici](#)

Vizionare la distanta

[Vezi caracteristici](#)

Tip vanzator

agentie

Descriere

De vanzare teren intravilan categoria foloarea curii constructi comerciale si suprafata de 3200 m2 toate utilitatile au miza aprobat si bazele sunt constructi spatii comerciale si sau spatii de servicii.

Trimite mesaj

Raporteaza



Vrei un gard care sa te tina? Livrare in toata tara. Mentar

Detalii

KIWI K FINAN
Financiar online

Interesul in oferta este exprimat in...

AM NEVOIE SA RENUNAU? 7



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-central-in-giurgiu-300mp-IDBkpw>

< Înapoi la listă

 Distribuie  Salvează




Teren central in Giurgiu 300mp

75 000 € 250 €/m²

 Giurgiu, Giurgiu

Rata lunară de la 1.675 RON >



Alexandru
Anunt agentie
 0757 414 247

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Sunt interesat(ă) de acest teren c
vânzare și as vrea să fac o viziona
Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

ANUNȚUL ÎNREGISTRAT ÎN CALENDARUL IMOBILITĂȚILOR
REPUBLICII ROMÂNIA ÎN REGISTRUL PUBLIC AL TERENURILOR

Trimite mesajul

Teren de vânzare

 300m²

Tip teren:

[Vezi informații](#)

Locație:

[Vezi informații](#)

Suprafață utilă:

300 m²

Dimensiuni:

[Vezi informații](#)

Gard:

[Vezi informații](#)

Tip acces:

[Vezi informații](#)

Imobilizări:

[Vezi informații](#)

Media:

[Vezi informații](#)

Tip vânzător:

agentic

Descriere

Teren situat in zona centrala a orasului Giurgiu pe Strada Nicolae Goqoi colt cu Strada Poison are dimensiunea de 300mp si dispune de toate utilitatile.

Actualizat: 5.09.2024

Publicat: 5.09.2024

ID: 6896597


 **Raportează**

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/2000-mp-teren-vanzare-semicentral-3747672>

Teren de vanzare in Giurgiu Semicentral la 79.000 €

Acasa · Giurgiu · Giurgiu · Semicentral · vand teren categ curti in mun Giurgiu ,2000mp ,deschidere 36m

Proprietar



9 / 9
o lună în urmă

79.000 €

Salvează Distribuie

Ion
0723190466
Chat WhatsApp »

Postat pe: 07/06/2024 Actualizat pe: 07/06/2024

vand teren categ curti in mun Giurgiu
,2000mp ,deschidere 36m

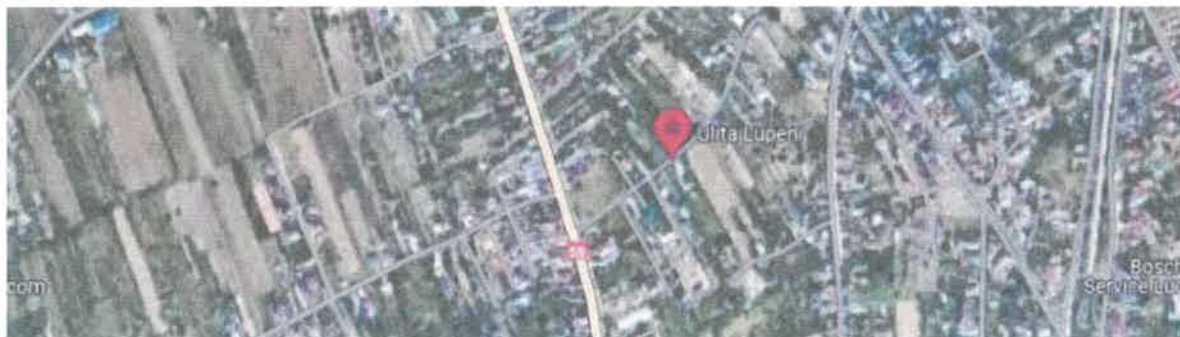
Sez sea: 3 0 cncocemă

Detalii

Preț / m ² :	39.5 €	Suprafață utilă	2000 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii

Descriere

vand teren intravilan ,categ curti constructii ,certificat urbanism P+2E in mun Giurgiu ,str Lupeni nr 3 si str Lupeni nr 5 ,deschidere 36m .Curtea este imprejmuita in totalitate ,cu energie ,gaz ,apa ,canalizare la gard .Strada este asfaltata si se afla pe ea toate utilitatile gaz ,apa ,canal ,energie



https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-X9PQ0303C?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-giurgiu&utm_term=1248000-0-26000

Giurgiu cartier Tineretului - Kaufland

1.248.000 €



2. Foto satelit
3. Aspect teren

Vezi harta

Descriere

Imobilul este situat în cartierul Tineretului din zona de dezvoltare urbană a orașului Giurgiu, în apropierea străzii Negru și Decebal. Terenul este intravilan, cu o suprafață de 27.000 mp și o deschidere la trei străzi. Este ideal pentru dezvoltarea unei activități comerciale sau industriale. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul imobiliar.

Specificații

Suprafața terenului	26.000 mp
Tipul terenului	construcție
Clasificarea terenului	intravilan
Frontul stradal	230 m
Număr etaje	2
Pondere teren	35%
C.U.T.	1
Susținere urbanistică	Certificat Urbanistic

Misur
 Accesibil și în timp
 0726 340 034
 (pe lângă număr)
 Trimite mesaj
 Trimite linkul unui prieten pe:
 Facebook, Email, Print, WhatsApp

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/nord/teren-constructii-de-vanzare-X9P803038?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-giurgiu&utm_term=35000-0-1500

Teren intravilan 1500 mp, str Decebal, Giurgiu

Preț vânzare **35.000 €**



Aurina
IMOBILIARE
REALTY & ESTATE
MANAGEMENT S.R.L.

0759 050 577
Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Informații licitație

Comisioane și taxe

Termen 2

Preț vânzare: 35.000 EUR IT 05.2020

Termen nefixat

Organizator: BCI Acta Non Verbo

Loc desfășurare licitație: BCI Acta Non Verbo

Număr dosar executiv: 50-2012

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/nord/teren-constructii-de-vanzare-X44L13070?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-giurgiu&utm_term=4382700-0-58436

Teren intravilan Giurgiu

4.382.700 € - TVA



Rezumate despre: [Proprietate intravilan](#)

[Vezi harta](#)

Andrei Grosu
 Căsuță
 Căsuță PROPERTI & BUSINESS

0731 038 646
091.50.96.197 / 021.52.76.964

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[Facebook](#) [Email](#) [WhatsApp](#)



Descriere

Teren intravilan cu suprafata de 58,38 ha, incluzand constructii si drumul de acces de 427 m. Este potrivit pentru dezvoltarea de activitati comerciale, industriale sau agricole. Terenul este situat intr-o zona dezvoltata, cu acces facil la drumurile principale.

Specificatii

Suprafata teren	58,38 mp	complet construit
Teren	constructii	
Teren	constructii	
Clasificare teren	intravilan	
Perimetru teren	197,45 m	

GRAFICE

<https://my.argus.me/properties>



Vest, Giurgiu (GR)

Istoric de preț

Proprietate

€ 24.000

PMZ

€ 24.000

↓ 33,0% in ultima luna

Comparabile

2

↓ 33,3% in ultima luna

Intrări noi pe piață

0

↓ 100,0% in ultima luna

Actualizări

Filtrare modificari de pret

Data	Eveniment	Pret	Sursa
10/09/2024	Actualizat	€ 24000	romimo.ro
03/09/2024	Actualizat	€ 24000	romimo.ro
26/08/2024	Actualizat	€ 24000	romimo.ro
18/08/2024	Actualizat	€ 24000	romimo.ro
04/08/2024	Actualizat	€ 24000	romimo.ro
21/07/2024	Actualizat	€ 24000	romimo.ro

INCHIDERE

Proprietate ofertata la vanzare fara tranzactii efective pretul s-a mentinut appx 1.5 ani.



Strada Garii 90

Istoric de preț

Proprietate

€ 320.000

↓ 37,5% de la € 320000

PMZ

€ 407.500

↑ 21,5% in ultima luna

Comparabile

3

↑ 33,3% in ultima luna

Intrări noi pe piață

1

↑ 100,0% in ultima luna

Actualizări

Filtrare modificari de pret

Data	Eveniment	Pret	Sursa
10/09/2024	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
27/08/2024	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
13/08/2024	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
30/07/2024	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
23/07/2024	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
16/07/2024	Actualizat	€ 320000	romimo.ro

INCHIDERE



Intrarea Navodului 7

Istoric de preț

Proprietate

--

PMZ

€ 107.044

↑ 7,8% în ultima luna

Comparabile

89

↑ 9,0% în ultima luna

Intrări noi pe piață

26

↑ 11,5% în ultima luna

Actualizări

Filtrare modificari de pret

Data	Eveniment	Pret	Sursa
10/09/2024	Actualizat	--	romimo.ro
03/09/2024	Actualizat	--	romimo.ro
13/08/2024	Actualizat	--	romimo.ro
23/07/2024	Actualizat	--	romimo.ro
16/07/2024	Actualizat	--	romimo.ro
09/07/2024	Actualizat	--	romimo.ro

INCHIDERE

14/12/2022	Actualizat	--	romimo.ro
07/12/2022	Actualizat	€ 57500	romimo.ro
01/12/2022	Actualizat	€ 57500	romimo.ro
15/11/2022	Intrat pe piață	€ 57500	romimo.ro

Acest raport contine date disponibile in mod public și/sau introduse de terte părți și este oferit "ca atare" și așa cum este disponibil. Informațiile nu sunt verificate sau garantate. Valoarea estimată a unei proprietăți este cu caracter estimativ și nu reprezintă valoarea reală a proprietății. Raportul a fost generat în mod automat prin prelucrarea datelor disponibile.

INCHIDERE



Giurgiu (GR)



Istoric de preț

Proprietate

€ 35.000

PMZ

€ 107.044

↑ 7,8% in ultima luna

Comparabile

89

↑ 9,0% in ultima luna

Intrări noi pe piață

26

↑ 11,5% in ultima luna

Actualizări

Filtrare modificari de preț

Data	Eveniment	Pret	Sursa
08/09/2024	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
30/08/2024	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
20/08/2024	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
13/08/2024	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
29/07/2024	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
21/07/2024	Actualizat	€ 35000	romimo.ro

INCHIDERE



Giurgiu (GR)

Istoric de preț

Proprietate

€ 47.500

↓ 3,2% de la € 47500

PMZ

€ 107.044

↑ 7,8% in ultima luna

Comparabile

89

↑ 9,0% in ultima luna

Intrări noi pe piață

26

↑ 11,5% in ultima luna

Actualizări

Filtrare modificari de pret

Data	Eveniment	Pret	Sursa
04/09/2024	Actualizat	€ 47500	olx.ro
29/08/2024	Scădere preț	€ 47500 -3,2%	olx.ro
23/08/2024	Actualizat	€ 49000	olx.ro
14/08/2024	Scădere preț	€ 49000 -2%	olx.ro
09/08/2024	Intrat pe piață	€ 50000	olx.ro

INCHIDERE



Strada Catunului 5

Istoric de preț

Proprietate

--

PMZ

€ 107.044

↑ 2,8% în ultima luna

Comparabile

89

↑ 9,0% în ultima luna

Intrări noi pe piață

26

↑ 11,5% în ultima luna

Actualizări

Filtrare modificari de pret

Data	Eveniment	Pret	Sursa
20/08/2024	Actualizat	--	olx.ro
12/07/2024	Actualizat	--	olx.ro
04/06/2024	Actualizat	--	olx.ro
13/04/2024	Actualizat	--	olx.ro
04/04/2024	Actualizat	--	olx.ro
07/03/2024	Actualizat	--	olx.ro
INCHIDERE			
27/02/2024	Actualizat	--	olx.ro
31/01/2024	Actualizat	--	olx.ro
15/12/2023	Actualizat	--	olx.ro
11/11/2023	Intrat pe piață	€ 52000	olx.ro

Acest raport conține date disponibile în mod public și/sau informații de terțe părți și este oferit "ca atare" și "ceea cum este disponibil". Informațiile nu sunt verificate sau garantate. Valoarea estimată a unei proprietăți este cu caracter estimativ și nu reprezintă valoarea reală a proprietății. Raportul a fost generat în mod automat prin prelucrarea datelor disponibile.

INCHIDERE

JustConta Business SRL
Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; T1:0758318256

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR
GENERAL**