



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**H O T Ă R Ă R E**

privind aprobarea reglementării situației juridice a unor terenuri situate în intravilanul Municipiului Giurgiu și aprobarea Rapoartelor de evaluare aferente

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.13.177/06.02.2024;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, înregistrat la nr.16.118/13.02.2024;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- adresa de solicitare nr.9.540/29.01.2024 către Direcția Juridică și Administrație Locală;
- adresa de răspuns a Direcției Juridice și Administrație Locală, înregistrată cu nr.10.572/30.01.2024;
- adresa de solicitare nr.9.564/29.01.2024 către Compartimentul Agricol, Fond Funciar și Aplicarea Legilor Proprietății;
- adresa de răspuns a Compartimentului Agricol, Fond Funciar și Aplicarea Legilor Proprietății nr.9.564/30.01.2024;
- prevederile Legii nr.7/1996 a Cadastrului și a Publicității Imobiliare, actualizată, prevederile Ordinului nr.700/2014, actualizat al Directorului General al A.N.C.P.I. privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, prevederile art.87, alin.(5), art.196, alin.(1), lit.,a", art.289, alin.(1), art.296, alin.(2), art.354, alin.(1) și alin.(2) și art.355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și prevederile art.553, alin.(1) și art.557, alin.(2), art.859, alin.(2) și art.863, lit.,e" din Legea nr.287/2009, Noul Cod Civil, actualizat.

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

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1.** Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan (Zona I) în suprafață de 24.270,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, mărginit la Nord de strada Puișor, la Est de strada Negru Vodă, la Sud de Bulevardul Mihai Viteazu și la Vest de strada Dudului, prezentat în planul de situație Anexa 1.

**Art.2.** Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan (Zona II) în suprafață de 20.540,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, mărginit la Nord de proprietăți particulare Est de strada Negru Vodă, la Sud de proprietăți particulare și la Vest de proprietăți particulare, prezentat în planul de situație Anexa 2.

**Art.3.** Terenurile menționate la art.1 și art.2 nu sunt revendicate în temeiul legilor proprietății, sunt libere de sarcini și în prezent nu există litigii pe rolul instanțelor de judecată.

**Art.4.** Se aprobă trecerea din domeniul privat în domeniul public al Municipiului Giurgiu a terenurilor menționate la art.1 și art.2 din prezenta hotărâre.

**Art.5.** Se însușesc Rapoartele de evaluare aferente terenurilor menționate la art.1 și art.2, conform Anexelor 3 și 4, în vederea înregistrării lor în contabilitate.

**Art.6.** Inventarul domeniului public al Municipiului Giurgiu, respectiv Anexa 2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.273/29.07.2015 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care fac parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, se va reactualiza și completa în mod corespunzător, introducându-se poziții noi cu datele de identificare ale acestor terenuri.

**Art.7.** Anexele 1, 2, 3 și 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.8.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu și Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Muscalu Ionel**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,**

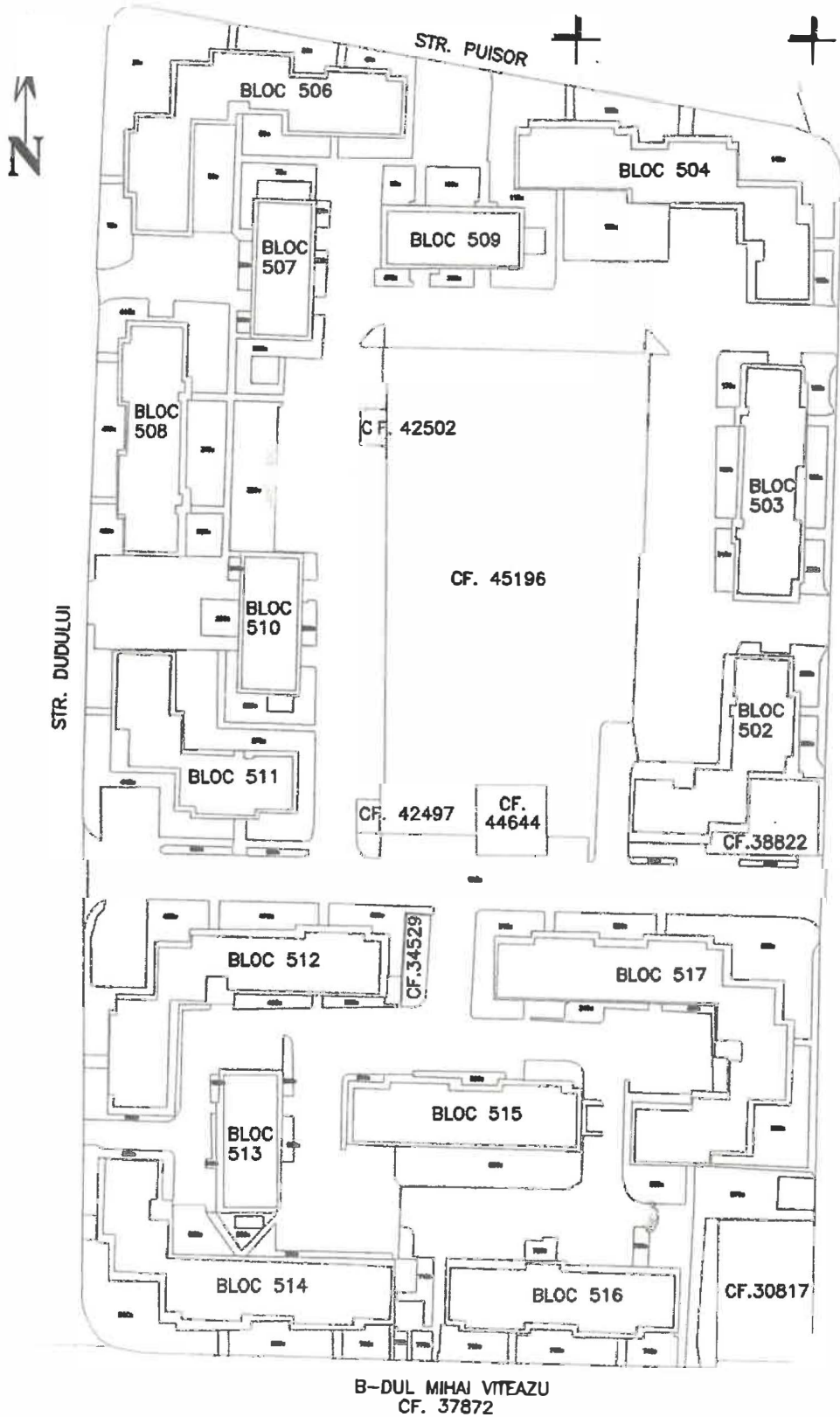
**Băiceanu Liliana**

Giurgiu, 29 februarie 2024  
Nr. 37

Adoptată cu un număr de 16 voturi pentru, din totalul de 16 consilieri prezenți

PLAN DE SITUATIE  
SCARA 1: 500

AMPLASAMENT:  
MUN. GIURGIU,  
ZONA MARGINITA LA NORD DE STR.  
PUISOR, LA EST DE STR. NEGRU VODA,  
LA SUD DE B-DUL MIHAI VITEAZU SI  
LA VEST DE STR. DUDULUI,  
JUD. GIURGIU



PROPRIETAR:  
MUNICIPIUL  
GIURGIU

CURTI CONSTRUCTII - ALEI, TROTUARE, CAROSABIL, ETC. - S = 14672 MP  
CURTI CONSTRUCTII - SPATIU VERDE - S = 9598 MP  
TOTAL - S = 24270 MP

Sistem de proiectie: STEREO/70  
Data: 16.10.2024  
PRESEDINTE  
DE SEDINTA

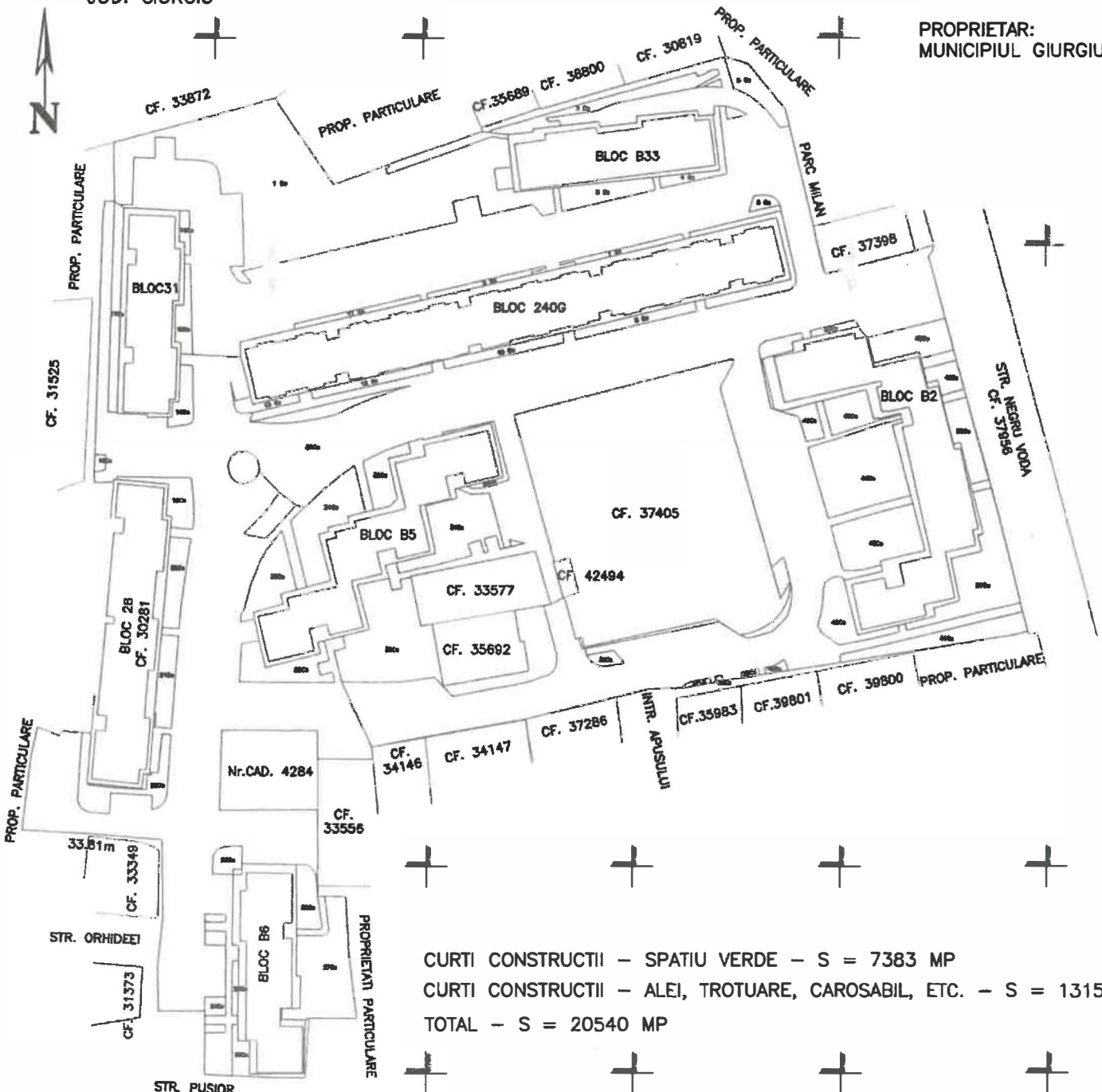
SECRETAR  
GENERAL



PLAN DE SITUATIE  
SCARA 1: 500

AMPLASAMENT:  
MUN. GIURGIU,  
ZONA MARGINATA LA NORD DE PROPRIETATI PARTICULARE,  
LA EST DE STR. NEGRU VODA,  
LA SUD PROPRIETATI PARTICULARE,  
LA VEST PROPRIETATI PARTICULARE,  
JUD. GIURGIU

PROPRIETAR:  
MUNICIPIUL GIURGIU



CURTI CONSTRUCTII - SPATIU VERDE - S = 7383 MP  
CURTI CONSTRUCTII - ALEI, TROTUARE, CAROSABIL, ETC. - S = 13157 MP  
TOTAL - S = 20540 MP

Sistem de proiectie: STEREO '70  
Data: Ianuarie 2024

PRESEDINTE  
DE SEDINTA

SECRETAR  
GENERAL





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. .... 12809 .....
anul... 2024 ... luna... 02 ... ziua... 06 .....

## RAPORT DE EVALUARE

### DETERMINAREA VALORII JUSTE A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI GIURGIU

*Elaborat de: JustConta Business SRL*

*Echipa de elaborare a lucrării:*

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

**02.02.2024**

**JustConta Business SRL**

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

## SINTEZA EVALUĂRII

02.02.2024

Numele clientului	<b>PRIMARIA GIURGIU</b>		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	02.02.2024		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara considerate proprietate publica formata din teren intravilan afectat de drumuri, alei, trotuare		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Mun. Giurgiu, Marginit de str. Negru Voda, Bdul Mihai Viteazu si str Dudului. Acte de proprietate: Plan de situatie in care este mentionat Municipiul Giurgiu.		
Proprietar	Considerat Municipiul Giurgiu		
Numar carte funciara	Fara CF		
Utilizarea actuala a imobilelor	Teren intravilan considerat liber de constructii		
Cea mai buna utilizare	La dispozitia CL Giurgiu		
Ocupanti:	Proprietar: <input checked="" type="checkbox"/>	Chirias: <input type="checkbox"/>	Libera: <input type="checkbox"/>
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in zona centrala/central mediana a orasului Giurgiu jud. Giurgiu. Zona are caracter residential, comercial, administrativ, valorile terenurilor au un trend usor ascendent dpdv oferte, desi acestea nu sunt sustinute de valorile tranzactiilor efective. Accesul la proprietate se face pe drum de acces din pamant.		
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.		

JustConta Business SRL

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

Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Evaluatorul realizeaza raportul de evaluare in scopul determinarii valorii juste. Terenul este considerat detinut in proprietate publica. Terenul este neutilizat la data realizarii raportului de evaluare, afectat de depozitarea de deseuri.
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unor terenuri intravilane, cu acces limitat la utilitatile orasului GIURGIU – apa, canalizare, energie electrica, drum asfaltat.
Abordari in evaluare:	S-a aplicat abordarea prin piata, metoda comparatiei directe
<b>VALOAREA RECOMANDATA</b>	<b>TEREN 24.270 mp – 5.810.720 lei, respectiv 1.168.000 euro 48 eur/mp respectiv 239 lei/mp</b>
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9747

Raluca-  
Alexandra  
Andronic

Semnat digital de  
Raluca-Alexandra  
Andronic  
Data: 2024.02.02  
08:55:22 +02'00'



## **1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**

#### **EVALUATORUL AUTORIZAT**

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709 valabila pentru 2024. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

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

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**

**LAURENTIU VIERU**

**JUSTCONTA BUSINESS SRL**

JustConta Business SRL

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



## 1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

### 1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU

### 1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

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

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

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

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

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

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

## 1.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul Raportului de Evaluare îl reprezintă estimarea valorii juste a terenului așa cum este definită de Standardele de Evaluare SEV 2022 pentru înregistrarea valorii în situațiile financiar-contabile.

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

---

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

## 1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

### 1.4.1. Adresa postala

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, Marginit de str. Negru Voda, Bdul Mihai Viteazu si str Dudului.

### 1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 42736.

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 24.270 mp, teren detinut in proprietate considerate publica de catre Primaria Giurgiu.



Accesul pe proprietate se face din Negru voda, Mihai Viteazu, Dudului, pe drum asfaltat, cu utilitati – apa, canalizare, energie electrica, gaze haturale.

### 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

JustConta Business SRL

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

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

reiese din documentele puse la dispozitie de beneficiar. Proprietatea este individualizata pe baza unui Plan de Situatie pus la dispozitie de catre beneficiar, aceasta nu este intabulata, ca atare nu poate face obiectul unui transfer de proprietate. Raportul de evaluare va fi utilizat pentru determinarea celei mai probabile valori prin raportare la oferte si tranzactii cu terenuri libere, in scopul determinarii valorii juste.

- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mentiuni cu privire la ipotecă si/sau grevări ale dreptului de proprietate.

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

#### 1.5. TIPUL VALORII

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

*“Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.”*

**Moneda** în care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii intre cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluarii: **1 euro = 4,9747 lei**

#### 1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **02.02.2024**.

#### 1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

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

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

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului revine clientului;
- 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:**

JustConta Business SRL

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



titlul de proprietate conform:

- Plan de situatie atasat in Anexe
- ii. **din surse publice:**
- iii. analiza de piata – site-uri imobiliare si publicatii de specialitate: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro).

### 1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

#### **Ipoteze:**

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

JustConta Business SRL

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

- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale:

Proprietatea este individualizata pe baza unui Plan de Situatii pus la dispozitie de catre beneficiar, aceasta nu este intabulata, ca atare nu poate face obiectul unui transfer de proprietate. Raportul de evaluare va fi utilizat pentru determinarea celei mai probabile valori prin raportare la oferte si tranzactii cu terenuri libere, in scopul determinarii valorii juste.

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

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

#### 1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

---

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



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

### **1.12. FORMA RAPORTULUI**

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

### **1.13. DATA RAPORTULUI**

Data la care este emis raportul de evaluare este 02.02.2024.

JustConta Business SRL

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

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

#### 2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Terenul nu a fost inspectat de catre evaluator, beneficiarul raportului de evaluare a pus la dispozitie datele relevante pentru proprietate. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii<sup>4</sup>, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi 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, marginit de str. Negru Voda, Bdul Mihai Viteazu si str Dudului.
- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)**
  - Forma: neregulata, raport inferior intre deschidere si lungime
  - Planeitate: teren plan, neinundabil, nu sunt necesare lucrari de pregatire pentru utilizare. Este afectat de existenta unor constructii tip drumuri, alei, trotuare si spatii verzi dintre blocuri.

---

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



- Alte informatii:
  - **utilizarea actuala a amplasamentului:** utilizat - teren aferent drumuri, alei, trotuare, spatii verzi
  - **utilitati** - considerate toate utilitatile
  - **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidential, commercial, administrative.
  - proprietatea este amplasata in zona mediana a municipiului, este utilizata la data intocmirii raportului de evaluare. Accesul la teren se face pe strazile Negru Voda, Orhideei, PUISOR, Intrarea Apusului.

## 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

JustConta Business SRL

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

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



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 segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice piete, 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. Nu a fost identificata cerere directa pentru terenuri similare, zona periferica a municipiului are terenuri libere. Din studiul de piata realizat de evaluator pe parcursul unui an majoritatea proprietatilor au ramas ofertate pe siteuri de specialitate, pentru unele identificandu-se scaderi mari ale valorilor si marje mari de negociere, dar fara tranzactii efective.

### 2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

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

i. informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau ofertate spre vânzare  
Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in UAT GIURGIU, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare sau tranzactionate, cu amplasament similar, au valori cuprinse intre 30 - 50 eur/mp, diferenta de valoare fiind data de distant fata de utilitati, amplasament, suprafata, specificatii urbanistice.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-zona-spitalul-judetean-IDgvvGU.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-casa-demolabila-zona-soseaua-alexandriei-IDh0YvL.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-autorizatie-construire-spalatorie-self-service-IDfv1JL.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=6>

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

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

JustConta Business SRL

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



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

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

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

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd214ee0hi.html>

In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificari independente, contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile analizate si prezentate in Anexa 2. Orice informatii suplimentare sau neconcordante identificate in urma verificarilor sunt prezentate in Capitolul 2.

JustConta Business SRL

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

### 3. ANALIZA DATELOR

#### 3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

##### 3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*<sup>5</sup>.

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

##### 3.1.2. CEREREA

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

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

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

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

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

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

b) pietele imobiliare nu sunt pieteficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietefie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobandzile, etc.;

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

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

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

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

### 3.1.3. OFERTA

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 30 - 50 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

JustConta Business SRL

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

#### **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.<sup>7</sup>

#### **3.1.5. CONCLUZII**

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a terenurilor intravilane periferice, fara utilitati 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,

---

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



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

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

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

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

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

- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber
- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit. Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:
  - ⇒ permisibila legal
  - ⇒ posibila fizic
  - ⇒ fezabila financiar
  - ⇒ maxim productiva

Terenul va fi in proprietate publica si deserveste interesele comunitatii, ca atare tratamentul economic va fi considerat subsecvent celui edilitar.

JustConta Business SRL

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



#### 4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

##### RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

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

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

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

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

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

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

##### 4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

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

JustConta Business SRL

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Aceasta metoda nu a fost utilizata.**

JustConta Business SRL

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

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

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

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

Metodologia de calcul este urmatoarea:

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

**Aceasta metoda nu a a fost utilizata.**

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

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

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

**Aceasta metoda nu a fost utilizata.**

JustConta Business SRL

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



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

Valoare determinata prin abordarea prin piata, metoda comparatiei directe

**TEREN 24.270 mp – 5.810.720 lei, respectiv 1.168.000 euro**

JustConta Business SRL

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

## 5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

### 5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

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

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

### 5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

**TEREN 24.270 mp – 5.810.720 lei, respectiv 1.168.000 euro**

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU

JUSTCONTA BUSINESS SRL

ANDRONIC RALUCA

JustConta Business SRL

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

### **5.3. MENTIUNI TRANZITORII**

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

### **ANEXE**

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

JustConta Business SRL

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

## 1. Estimarea valorii proprietatii prin abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		62,910	35,000	65,442
Suprafata- m <sup>2</sup>	24,270.00	1,398.00	700.00	1,678.00
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		45	50	39
Ajustare pentru negociere		-7%	-7%	-7%
Valoarea ajustare		-3	-4	-2.7
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 3-4 euro/mp, in procent de 7%			
<b>Pret ajustat</b>		<b>42</b>	<b>47</b>	<b>36</b>
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		41.9	46.5	36.3
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Conditii de finantare</b>	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		42	47	36
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		42	47	36
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Conditii de piata</b>	Feb-24	Feb-24	Feb-24	Feb-24
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Pret ajustat</b>		<b>42</b>	<b>47</b>	<b>36</b>
<b>Localizare</b>	median blv	similar	central alee	periferic Amurgului
Ajustare		0%	-15%	10%
Valoarea ajustare		0	-7	4
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari pentru comp 2 si 3. Comp 2 are amplasare superioara, zona centrala fara deschidere la blv, analiza pe perechi de date indica o ajustare de 15%, comp 3 are amplasare inferioara - periferica, analiza de piata indica ajustare de 10%			
<b>Acces/ Vizibilitate</b>	bun/f bun	bun/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu fost introduse ajustari, accesul si vizibilitatea este appx similara			

JustConta Business SRL

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





Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

Utilizare	edilitar	com	rezidential/com	rezidential/com
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu este cazul			
<b>Incadrare/ Indicatori urbanistici</b>	<b>P+4E</b>	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Deschidere</b>	120	35	25	20
procentul laturilor	0.59	0.88	0.89	0.24
Ajustare		15%	15%	30%
Valoarea ajustare		6	7	11
Explicatie ajustare	Comparabila 3 a fost ajustata pentru diferentele dintre procentul laturilor. Analiza de piata indica ca terenurile care au un raport al laturilor superior 0,25 au valori apropiate de maximul oferat, terenul cu procent inferior trebuie ajustat 15% deoarece suprafata care excede raportului de 0,5 este asimilabil terenului de gradina. Toate comparabilele au fost ajustate cu 15% corespunzator deschidere suplimentara, aceasta faciliteaza utilizarea comerciala. Analiza de piata indica o marja de negociere inferioara pentru proprietatile imobiliare			
<b>Utilitati</b>	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Suprafata</b>	24,270	1,398	700	1,678
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari pentru suprafata. Lotizarea implica cheltuiala aferent cca 7-8% din teren pentru promovarea a doua proprietati dar conform ipoteza de lucru teren cu destinatie edilitara, suprafata nu este element de ajustare.			
<b>Alte ajustari</b>	considerat 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
		6	0	14
ajustare bruta		15%	0%	40%
		6.28	13.98	14.38
<b>Pret ajustat</b>		15.00%	30.05%	39.65%
		48	46	51
Valoare adoptata	Euro	48	Lei	239
Valoare teren rotunjit la		1,168,054		5,810,720
		1,168,000		5,810,450
Curs Euro	4.9747	0	48	46
		-8.24%		51

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (46 E/mp la 51 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 51 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata (prin rotunjire) la 239 lei/mp.

JustConta Business SRL

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

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



## Comparabile

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

### Teren de vânzare

V. Giurgiu - Giurgiu - V. teren pe cartă

**1 700 EUR negociabil**

[Vezi detalii anunțului](#)

#### Specificatii

Suprafata terenului	1500.0 m <sup>2</sup>	Front strada	000
Numar fronturi	1	Lățime drum acces	2 m
Destinație	De vacanță	Amplasare străzi	Existențe
Utilitati generale	Apa	Alte caracteristici	Oportunitate de investitie

#### Descriere

De vânzare teren intravilan, în orașul Giurgiu, zona Giurgiu Nord, în suprafață de 1500 mp. Terenul este situat în fața gării din Giurgiu Nord, are toate utilitățile. Terenul cu utilități, este racordat la rețeaua de apă potabilă a orașului Giurgiu. Nu există conexiune la rețeaua de curent electric, dar se poate realiza acest lucru deoarece vecinii sunt conectați la rețeaua de electricitate și pe terenul pe care se vânzate există un stâlp pentru a se putea face această conexiune.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

**0724686282**

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

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/central/teren-constructii-de-vanzare-XV0603V9P?lista=2532383&listing=1&pagina=lista&imoidviz=948881834>

### Vanzare Teren Intravilan Port Giurgiu

**1.696.563**

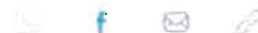


**0754 864 864**  
Apelază acum

Cristina Feodorov

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe



JustConta Business SRL

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

JustConta este o platformă de servicii online care oferă servicii de contabilitate, audit și evaluare patrimonială. Este o soluție modernă și eficientă pentru companii și persoane fizice care doresc să gestioneze activitățile financiare și fiscale într-un mod simplu și sigur.

JustConta este o platformă de servicii online care oferă servicii de contabilitate, audit și evaluare patrimonială. Este o soluție modernă și eficientă pentru companii și persoane fizice care doresc să gestioneze activitățile financiare și fiscale într-un mod simplu și sigur.

JustConta este o platformă de servicii online care oferă servicii de contabilitate, audit și evaluare patrimonială. Este o soluție modernă și eficientă pentru companii și persoane fizice care doresc să gestioneze activitățile financiare și fiscale într-un mod simplu și sigur.

[Ințețe mai puțin](#)

## Specificații

Tipul terenului	teren de construcție
Suprafața terenului	1500 mp
Tipul construcției	construcție nouă
Stadiul construcției	în construcție
Clasa de înălțime	2018 m

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

Teren intravilan 1500 mp, str Decebal, Giurgiu

35.000 €

[Vezi descrierea](#)



0759 050 577  
Apelază acum

Alina

VERALIS ASSET MANAGEMENT  
SRL

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe



JustConta Business SRL

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

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

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-X38R03002?lista=2532383&listing=1&pagina=lista&imoidviz=948881834>

Teren de vanzare

440.000 €



Gheorghe Lazar

Reprezentant

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Proprietate de vanzare in Giurgiu, strada Gara nr. 90 zona ultracentrala, suprafata terenului este de 2102, ideal comercial rezidential

Contact Gheorghe Lazar tel [vezi numărul](tel:0749274716) e-mail [trimite email](#)

## Specificații

Id vizit: X38R03002

Actualizat pe: 11/10/2024

Suprafata teren 2102 mp

Tip teren constructii

Clasificare teren intravilan

Frontul stradal 36 m

St. constructii

JustConta Business SRL

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

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

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/zona-libera/teren-constructii-de-vanzare-XCOM1302D?lista=2532383&listing=1&pagina=lista&imoidviz=948881834>

Teren cu iesire la Dunare Canalul Plantelor

2.250.000 €



0783 148 352  
09:00 - 19:00



Florin NITA

Agent Imobiliar

Trimite mesaj

Trimite linkul prin prietenii



Oportunitate Teren Giurgiu cu iesire la Dunare Canalul Plantelor cu proprietate in constructii

Suprafata teren 45.000 mp

Terenul este situat in intravilanul comunei Giurgiu, in zona B

de constructii catre Canalul Plantelor cu aprox 50m de linie

aportament apartament 90m

gata de 30m, rețea electrică și gaze, apă caldă caldă, apă caldă caldă

terenul are o linie de metru terenului

Aut 5000, in vol de mătina 15m

intact si fara probleme la 2000 mp, terenul este in constructii de apă caldă caldă

in zona de constructii terenul este gata de a fi construit cu o linie de metru terenului

terenul este ideal pentru dezvoltarea unui proiect de investiții, de exemplu, în construcții de apă caldă caldă

[citeste mai puțin](#)

## Specificații

Tip teren

www.imobiliare.ro

Suprafata teren

45000 mp

Tip teren

constructii

Tip teren

intravilan

Tip teren

2

JustConta Business SRL

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

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

<https://homezz.ro/teren-intravilan-giurgiu-3278304.html>

VĂNZARE

## Teren intravilan Giurgiu 902mp

50.000 EUR

3278304

1 imagine



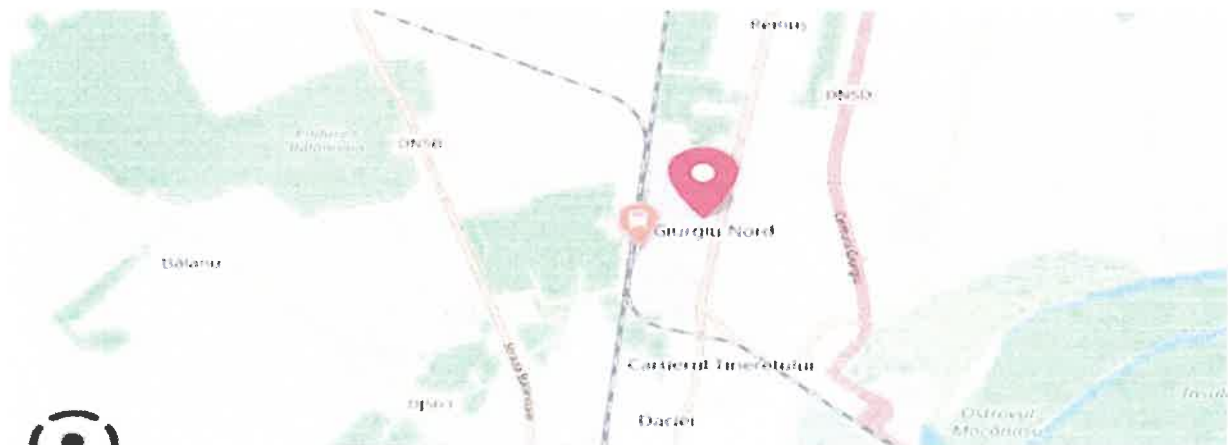
Sud 902 mp Construit

De vânzare teren intravilan în orașul Giurgiu, Riv. Buz. vest, str Ștefan cel Mare (2 min distanță de caf. florilor în mijlocul străzii, 50m până la goseasa principală și stația de autobuz) în suprafață de 902 mp.

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

Vanzari  
Apartamente spania

DESCRERE



JustConta Business SRL

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



Alexandru

0791362024

TRIMITE MESAJ

ADAUȚA LA FAVORIT

SOLICITĂ VIZITĂ



Energie pentru o viață

DRUMUL TABEREI

### Drumul Taberei Residence

Viața în cea mai bună locație la stăruință ideală.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-370000-mp-mogosesti-giurgiu/7b0f65767f696a51.html>

Teren 370000 mp Mogoșești-Giurgiu

20 EUR

0722611217



## Specificatii

Suprafata terenului

370000 0 m<sup>2</sup>

Front stradal

800 00

## Descriere

Terenul este in suprafata de 370000 MP) intravilan prin PU Z. Acesta are drum asfaltat pana la intrare si deschidere de cca 800 m la DN SA. Exista un transformator de energie electrica si posibilitatea de a mai amplasa, cat este nevoie, deocareza pe una din latunile terenului exista o linie de MEDIU TENSIUNE.

Exista un dul de apa, dar si sapa de la retea.

Conducta de gaze lucreaza la o presiune de 4-6 atmosfere, suficient pentru alimentarea unui cartier. Pe acest teren exista mai multe constructii: 1) vila P+1 cu 4 camere, 3 bai, o bucatarie si terasa de 15 mp; 2) casa cu 36 camere construita in 1920, stare buna; 3) cantitatea 100 mp; 4) cladire cu 4 dormitoare, 100 locuri, 5) masina pentru lucrari; 6) hala 1000 mp; 7) atelier mecanic, 800 mp; 8) spitalul functionare.

Terenul poate functiona si in alte scopuri: parc industrial, depozite, hale, etc. (Premiana ne da concursul).

Terenul se afla in localitatea MOGOȘEȘTI, com. Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu si este in apropierea zonei de agrement PARCUL DE AGREMENT COMANA si in apropierea DELTEI NEAJLOVULUI, sigura delta de interior din Europa. Aerul din zona este considerat a fi unul din cele mai curate din Romania, mai curat decat cel din statiunea Breaza-Valea Prahovei.

In zona sunt trei proiecte nationale majore, doua in curs de desfasurare a contractelor iar unul in desfasurare:

Aerodromul Adunatii Copaceni;

Reluarea lucrarilor CANALULUI NAVIGABIL pe raul ARGEȘ, in localitatea 1 DECEMBRIE - Fluvial DUNAREA;

A doua Linie de Centura a Bucureștilor;

Proiectele de locuinte LIVADA CU CIREȘI se pot realiza, dupa cum se vede in schite, pe suprafate de teren (loturi) de cate 3000 - 10000 mp si cuprind mai multe tipuri de mobile (unii au plurifamiliale). Un proiect are un numar de 12 vile cu suprafete desfasurate, intre 250 si 450 mp fiecare, construite pe loturi de max. 1000 mp fiecare. Un alt proiect prevede un numar de 16 vile, cu suprafete de la 120mp la 200 mp suprafete utile, construite pe loturi de teren de cca 400-500 mp fiecare, se pot construi un total de cca. 400 vile.

Exista loturi de teren speciale pentru amenajarea de gradinite, policlinica, market, alimentatie publica, etc.

In zona exista proiecte imobiliare realizate sau in curs de realizare:

de asociere sau in imediata apropiere a acestui teren se mai afla si obiectivul REGATUL CALILOR, unde se vinde si se in cursul de ECHITATIE, cat si SUPRODRONUL ADUNATII COPACENI.

unul dintre cele mai frumoase din tara, unde se desfasoara multe concursuri HIPICE.

Distanța între localitatea LIVADA CU CIREȘI - BUCUREȘTI (10 km 00) este de 25-30 Km.

Aceasta localitate, pentru dezvoltarea unui super si un proiect imobiliar, departe de zgomotul si aglomeratia urbana, poate fi achizitionat la suma de 19.5 Euro/mp.

Așteptăm dezvoltatori imobiliari care știu și cunosc ce înseamnă să dezvolti un proiect în mijlocul naturii.

JustConta Business SRL

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

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

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

Teren intravilan

30 EUR

0731688108



516

publi24.ro

### Specificatii

Suprafata terenului 10000,0 m<sup>2</sup>

### Descriere

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

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

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

JustConta Business SRL

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



[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-teren-ranch/7ehe7ffighe77d851hhd3443819i419i.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-teren-ranch/7ehe7ffighe77d851hhd3443819i419i.html)

Super teren - ranch

**88 900 EUR negociabil**

📍 [Georgeni - Georgeni Nord](#) 📄 [Vezi pe harta](#)

#### Specificatii

Suprafata terenului	9000.0 m <sup>2</sup>	Front strada	30
---------------------	-----------------------	--------------	----

#### Descriere

Persoana fizica vand teren intravilan in orasul Georgeni cu suprafata de 9000mp, situat intre Gara de Nord si fabrica Lacta. Ideal pentru ranch sau parcelare. Adresa anuntului imobiliara Dusa Inetere 30 m.

Reg. notarietate!

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

0724699297

Super teren - parcelabil

**87 000 EUR**

📍 [Georgeni - Georgeni Nord](#) 📄 [Vezi pe harta](#)



**Ileana**

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

11.09.2023  
17:49



**Ileana**

Este un teren intravilan pe care se poate construi; in vecinatatea lui sunt vile. Pretul : 87 000 €.

11.09.2023  
17:53

Super teren - parcelabil

**79 000 EUR negociabil**

📍 [Georgeni - Georgeni Nord](#) 📄 [Vezi pe harta](#)

0792805330

**Oferta cu valoare diminuata 9% dupa 12 luni de publicitate**

JustConta Business SRL

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



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/.de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-vama-giurgiu/7786he2455407f79edi3234g0f566de4.html>

Teren Vama Giurgiu

70 EUR



Specificati

Suprafata terenului

10000 m<sup>2</sup>

Tipul terenului

UR

Descriere

Teren de terenuri intravilane, situat în zona de dezvoltare urbană, în apropierea drumului principal, cu toate utilitățile necesare. Terenul este potrivit pentru construirea unei clădiri rezidențiale sau comerciale.

Detalii despre terenuri intravilane

0723418894

Teren intravilan, de vânzare  
Comuna Giurgiu, Județul Giurgiu

Compartiment

Contactează vânzătorul

Compartiment

Compartiment

Compartiment

Lucrarea este finalizată

Compartiment

Distribuie anunțul pe



REZERVATI ACUM  
OPERTILE PENTRU VARA

Valabil august 2023

Teren Vama Giurgiu

70 EUR

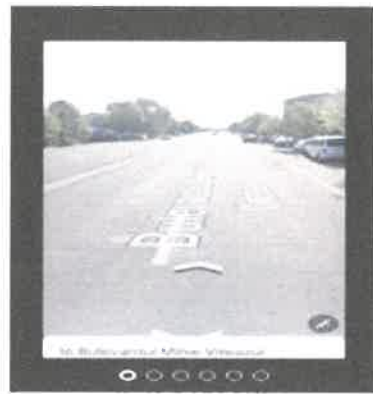
0723418894

Oferta nefructificata dupa 12 luni de ofertare

JustConta Business SRL

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-zona-spitalul-judetean-IDgwwGU.html>




**Real Estate Nuclei**  
1000+ imobiliarii

**Trandee rezona**

011 40 799 555004

**PER ALIAN**

**Carrefour**  
MAGAZIN

**FINANTE FIN**

**CHERETIRE CREDITATORILOR**  
Alina Ionescu  
Creditorii au fost gasiti la adresa de domiciliu  
Avata mai multe



Proprietar anonim

### Teren de Vanzare zona Spitalul Județean

**40 €** Excepție în condițiile ofertei

1) COMPLETAZĂ REZERVAREA

2) FINANȚAREA

3) REALIZAREA

Detalii despre

Descrierea ofertei

Excepție în condițiile ofertei

**(P) Calculează rata**

#### DESCRIERE

Imobilul este situat în zona Spitalului Județean, cu o suprafață de teren de 4.000 m<sup>2</sup>.  
Terenul este în posesia Statului Român și este destinat construcției de locuințe.  
Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați vânzătorul.

- suprafață de 4.000 m<sup>2</sup>
- zona de construcție
- utilități disponibile

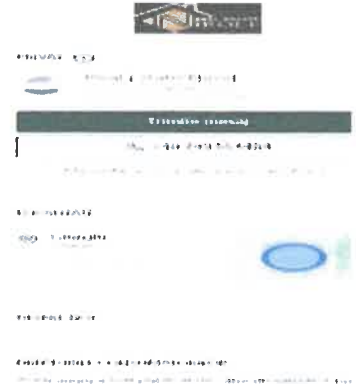


**JustConta Business SRL**

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

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-casa-demolabila-zona-soseaua-alexandriei-IDh0YvL.html>



Teren + casa demolabilă zona Soseaua Alexandriei

**17 000 €** Preț negociabil

Publicat în urmă cu 10 zile

Teren + casa demolabilă zona Soseaua Alexandriei

**17 000 €** Preț negociabil

VÂNS UN CREDIT IPOTECAR

PRIMĂVEREA  REALIZABILITATEA

Personalizată  Separată de 100 m

**(P)** **Calculați rata**

### DESCRIERE

Teren intravilan de vânzare și plată în zona Georgeștii din zona Soseaua Alexandriei în intersecția Străzii Filipșor. Terenul are suprafața de 300m<sup>2</sup> și se află în fața străzii de Buzău care are structura asfaltată pe terenul pe care se află casa din clădire demolabilă și un teren cu utilitate electrică. În plus, costul de vânzare al terenului este de 20.000€ fiind în strada cu BTA.



JustConta Business SRL

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

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

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



Publicat la 12.06.2022

## Vand teren + autorizatie construire spalatorie SELF SERVICE

**45 €** Pretul e negociabil

VREI UN CREDIT PENTRU ACESTA?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Pe o suprafață de: | Suprafața totală: 1.768 m<sup>2</sup> | Extravilan: intravilan extravilan

**(P)** Calculează rata

### DESCRIERE

Terenul de vânzare este situat în orașul Giurgiu în apropierea școlii, terenul este în posesia bănească a lui **ANTELUSIA**, autorizată în acest fel de Autoritatea de Dezvolț Urban și Construcții din județul Giurgiu. Adresa exactă: Blvd. București nr. 243.

Este o locație foarte bună, având o lățime de 26m, intrarea se face din strada principală, cu o lungime de aproximativ 40m, un total de 1300 mp.

Dacă cum se poate observa în poza, locația este chiar lângă **OLX**, posesorul București-Giurgiu și lângă terenurile este **LUX-OLX** iar la 200m spre oraș este un **OTM**, spațiile sunt ideale pentru construire și vânzare.

Trimite mesaj

0746 616 959

1.447 mesaje mesaje trimise / 1.447 mesaje primite

### LOCALITATE

Giurgiu  
Giurgiu

### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Această ofertă este publicată și de către un vânzător profesional.

Vezi termenii și condițiile în prezentarea anunțului.

Arată mai multe



Publicitate

**KIWI K FINANCE**  
Expert de servicii financiare

Rate financiare la preturi competitive

ANUNȚUL tău este disponibil

100% Satisfacție

**1.09** lei  
Rata lunară

**JustConta Business SRL**

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



☎ 0746 616 939

Info despre agent

LOCALIZARE

📍 **Renus**  
1071194

DREPTURILE CONSUMA

Acești anunt a fost publicat

la data 12/05/2023

Arata mai multe

Vand/Inchiriez teren+autorizatie construire  
spalatorie self service

**45 €**

Negociabil in limita de 10%, trebuie sa vb cu fratele dansului, deschidere 26 ml fara restrictii de construire

Negociat in mai 2023, vanzare nerealizata



JustConta Business SRL

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

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



→ [Share] [Star] [More]

**Giurgiu (GR)**  
181 ZMB ADIV 17/01/2024 16:26

DETALII [Share] [Star] [More]

CONTINUT +

20.000 € **GRAFIC**



**Dezideriu:**  
Ocazie unică al teren străvâlan peftin Giurgiu  
cu acte încheiate teren intravilan de vânzare în  
Giurgiu sos. Alexandru nr. 104 A. Suprafață:  
1750 mp. cu deschidere la drum. 50m.  
PRET=20000 PRET NEGOCIABIL. în vecinătate  
construcție civile. Cadastru, contabilate, unic

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

Ocazie unică! Teren intravilan ieftin Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu (P1960)

20 000 EUR

0723633755



254/08/2023	Înc. Solarii - pret	€ 225000	1.1.1.1	Încalzire centrală
217/08/2023	Act. terenuri	€ 250000		Lucrări de reparații
162/08/2023	Act. terenuri	€ 250000		Încalzire centrală
327/08/2023	Act. terenuri	€ 250000		Încalzire centrală
166/08/2023	Act. terenuri	€ 250000		Încalzire centrală
257/08/2023	Act. terenuri	€ 250000		Încalzire centrală
147/08/2023	Act. terenuri	€ 250000		Încalzire centrală
111/08/2023	Act. terenuri	€ 250000		Încalzire centrală
122/08/2023	Soluție de pret	€ 250000	1.1.1.1	Încalzire centrală
219/07/2023	Încalzire pe pompă	€ 275000		Încalzire centrală

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

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

0723633755

JustConta Business SRL

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



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



### Teren de vânzare în Giurgiu, Negru Vodă

**30 000 €**

PROMOVEREA

REACTIVIZAREA

REACTIVIZAREA | CANTONAREA TEREN | EXTRACIE | CANTONAREA TEREN |

(P) Cota de posesie rata

#### DESCRIERE

Teren de vânzare în Giurgiu, Negru Vodă, în zona de dezvoltare urbană, cu toate utilitățile necesare. Terenul este în posesia proprietarului și este disponibil pentru vânzare. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul imobiliar.

PRIVAT



Trimite mesaj

076 652 8266

LOCALITATE

Giurgiu

PREȚURI ȘI ESTIMĂRI DE CUPRINS

Preț estimat în funcție de condițiile de vânzare și valoarea terenului.

Aziuta ta este...



PREȚUL TERENULUI

**KIWI K FINANCE**



JustConta Business SRL

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

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





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



Giurgiu (GR)

58 ZILE ACTIV 17/01/2024 00:43

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Vând Teren intravilan 700 mp

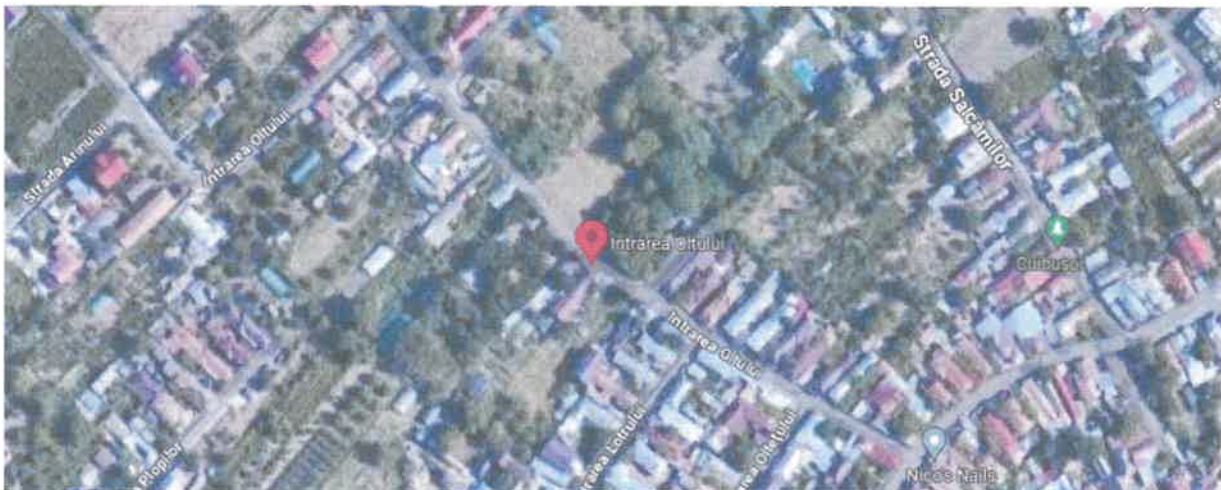
35 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

### Descriere

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

0726186265






JustConta Business SRL

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

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



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

→   

**Giurgiu (GR)**  
1552 ZILE **ACTIV** 16/01/2024 20:43

## Vand teren giurgiu , judetul giurgiu

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe hartă](#)

  
**20 EUR**

### Specificații

Suprafata terenului	612.5 m <sup>2</sup>	Latime drum acces	4m
---------------------	----------------------	-------------------	----

### Descriere

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

Terenul este intravilan si are deschidere de 25.66m1 un lot si 25.66m1 celalalt lot

**0722382559**



**JustConta Business SRL**

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

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



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

**Strada Gloriei 23**  
333 ZILE ACTIV 15/01/2024 16:03

Teren intravilan Giurgiu Nord  
16.000 EUR negociabil  
0752008662

**Alexandru Mariu**  
0752008662

Descriere

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



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

Giurgiu (GR)

477 ZILE ACTIV 15/01/2024 10:01

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

### Descriere

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

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

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

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

Pretul este 19 euro/mp teren, - negociabil

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

0740223803



JustConta Business SRL

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

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd214ee0hi.html>

Vând teren intravilan în Orașul Giurgiu 1678 mp pe str Drumul Amurgului

39 EUR negociabil

0762300346



### Descriere

Vând teren intravilan în suprafață de 1678 mp în Orașul Giurgiu zona sus Alexandriei, situat pe str Drumul Amurgului. Terenul în care urmăresc să fiind foarte aproape de teren.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

0762300346



JustConta Business SRL

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

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



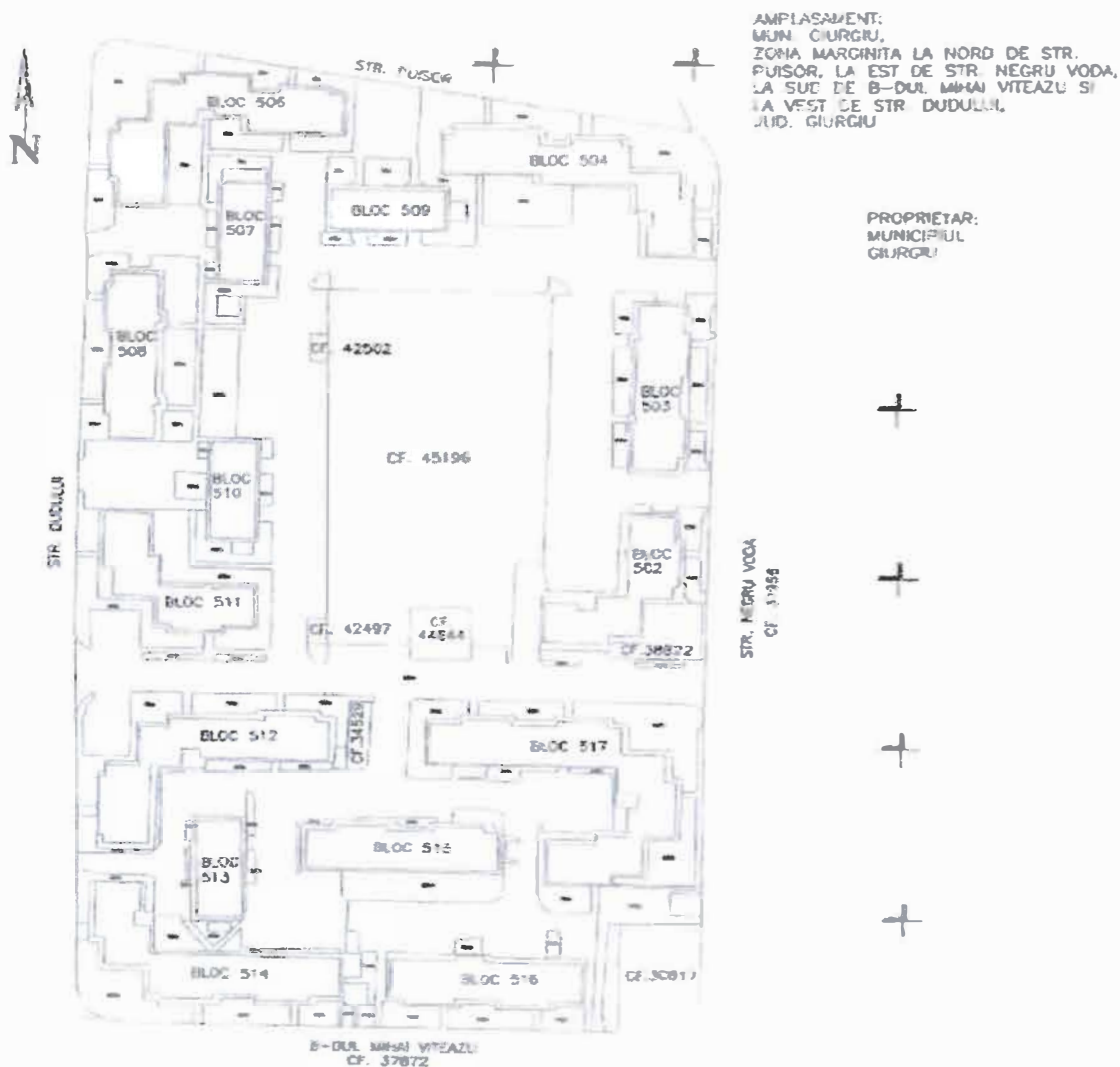
Act de proprietate

JustConta Business SRL

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

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

PLAN DE SITUATIE  
SCARA 1: 500



CURTI CONSTRUCTII - ALEI, TROTUARE, CAROSABIL. ETC. - S = 14672 MP  
CURTI CONSTRUCTII - SPATIU VERDE - S = 9592 MP  
TOTAL - S = 24270 MP

Sistem de proiectie: STEREO '70  
Data: Ianuarie 2024



JustConta Business SRL

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

PRESEDINTE  
DE SEDINTA

SECRETAR  
GENERAL



## RAPORT DE EVALUARE

### DETERMINAREA VALORII JUSTE A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN, PROPRIETATEA MUNICIPIULUI GIURGIU

Elaborat de: *JustConta Business SRL*

Echipa de elaborare a lucrării:

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

02.02.2024

JustConta Business SRL

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



## SINTEZA EVALUĂRII

02.02.2024

Numele clientului	<b>PRIMARIA GIURGIU</b>		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	02.02.2024		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara considerate proprietate publica formata din teren intravilan afectat de drumuri, alei, trotuare		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Mun. Giurgiu, Marginit de str. Negru Voda si proprietati private. Acte de proprietate: Plan de situatie in care este mentionat Municipiul Giurgiu.		
Proprietar	Considerat Municipiul Giurgiu		
Numar carte funciara	Fara CF		
Utilizarea actuala a imobilelor	Teren intravilan considerat liber de constructii		
Cea mai buna utilizare	La dispozitia CL Giurgiu		
Ocupanti:	Proprietar: <input checked="" type="checkbox"/>	Chirias: <input type="checkbox"/>	Libera: <input type="checkbox"/>
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in zona centrala/central mediana a orasului Giurgiu jud. Giurgiu. Zona are caracter residential, commercial, administrativ, valorile terenurilor au un trend usor ascendent dpdv oferte, desi acestea nu sunt sustinute de valorile tranzactiilor efective. Accesul la proprietate se face pe drum de acces din pamant.		
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.		

JustConta Business SRL

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

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

Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Evaluatorul realizeaza raportul de evaluare in scopul determinarii valorii juste. Terenul este considerat detinut in proprietate publica. Terenul este neutilizat la data realizarii raportului de evaluare, afectat de depozitarea de deseuri.
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unor terenuri intravilane, cu acces limitat la utilitatile orasului GIURGIU – apa, canalizare, energie electrica, drum asfaltat.
Abordari in evaluare:	S-a aplicat abordarea prin piata, metoda comparatiei directe
<b>VALOAREA RECOMANDATA</b>	<b>TEREN 20540 mp – 4.919.978 lei, respectiv 989.000 euro 48 eur/mp respectiv 239 lei/mp</b>
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9747

Raluca-  
Alexandra  
Andronic

Semnat digital de  
Raluca-Alexandra  
Andronic  
Data: 2024.02.02  
08:53:07 +02'00'



## **1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**

#### **EVALUATORUL AUTORIZAT**

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709 valabila pentru 2024. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

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

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**

**LAURENTIU VIERU**

**JUSTCONTA BUSINESS SRL**

JustConta Business SRL

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

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



## **1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI**

### **1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU**

### **1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU**

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

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

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

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

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

In determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanta 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 reprezinta estimarea valorii juste a terenului asa cum este definită de Standardele de Evaluare SEV 2022 pentru inregistrarea valorii in situatiile financiar-contabile.

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

---

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

**JustConta Business SRL**

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

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

## 1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

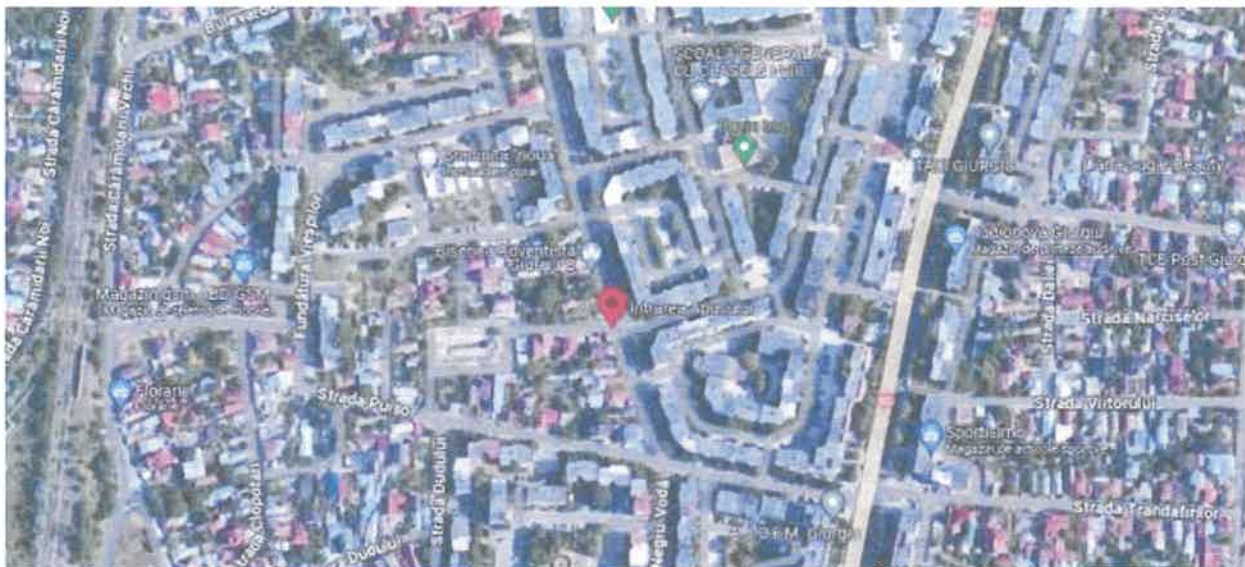
### 1.4.1. Adresa postala

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, Marginit de str. Negru Voda si proprietati private.

### 1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 42736.

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 20540 mp, teren detinut in proprietate considerate publica de catre Primaria Giurgiu.



Accesul pe proprietate se face din NEGRU VODA, ORHIDEEI, PUISOR, ANTRAREA APUSULUI, pe drum asfaltat, cu utilitati – apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale.

### 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. Proprietatea este individualizată pe baza unui Plan de Situație pus la dispoziție de către beneficiar, aceasta nu este intabulată, ca atare nu poate face obiectul unui transfer de proprietate. Raportul de evaluare va fi utilizat pentru

JustConta Business SRL

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

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

determinarea celei mai probabile valori prin raportare la oferte si tranzactii cu terenuri libere, in scopul determinarii valorii juste.

- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mentiuni cu privire la ipotecă si/sau grevări ale dreptului de proprietate.

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

### 1.5. TIPUL VALORII

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

*“Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.”*

**Moneda** în care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii între cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9747 lei**

### 1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **02.02.2024.**

### 1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii

---

JustConta Business SRL

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

- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

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

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- 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:

- Plan de situație atasat în Anexa

JustConta Business SRL

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

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



ii. **din surse publice:**

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

## 1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

Au fost stabilite si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

### **Ipoteze:**

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

JustConta Business SRL

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

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





#### Ipoteze speciale:

Proprietatea este individualizata pe baza unui Plan de Situatii pus la dispozitie de catre beneficiar, aceasta nu este intabulata, ca atare nu poate face obiectul unui transfer de proprietate. Raportul de evaluare va fi utilizat pentru determinarea celei mai probabile valori prin raportare la oferte si tranzactii cu terenuri libere, in scopul determinarii valorii juste.

#### 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 (SEV<sup>3</sup>) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are

---

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

JustConta Business SRL

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



calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

#### **1.12. FORMA RAPORTULUI**

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

#### **1.13. DATA RAPORTULUI**

Data la care este emis raportul de evaluare este 02.02.2024.

JustConta Business SRL

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

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

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

#### 2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Terenul nu a fost inspectat de catre evaluator, beneficiarul raportului de evaluare a pus la dispozitie datele relevante pentru proprietate. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii<sup>4</sup>, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

In urma investigatiilor nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizările 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, marginit de str. Negru Voda si proprietati private.
- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)**
  - Forma: neregulata, raport inferior intre deschidere si lungime
  - Planeitate: teren plan, neinundabil, nu sunt necesare lucrari de pregatire pentru utilizare. Este afectat de axistenta unor constructii tip drumuri, alei, trotuare si spatii verzi dintre blocuri.

---

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

- Alte informatii:
  - **utilizarea actuala a amplasamentului:** utilizat - teren aferent drumuri, alei, trotuare, spatii verzi
  - **utilitati** - considerate toate utilitatile
  - **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidential, commercial, administrative.
  - proprietatea este amplasata in zona mediana a municipiului, este utilizata la data intocmirii raportului de evaluare. Accesul la teren se face pe strazile Negru Voda, Orhideei, Puisor, Intrarea Apusului.

## 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, dobandzile, 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

JustConta Business SRL

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



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 segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice piete, 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. Nu a fost identificata cerere directa pentru terenuri similare, zona periferica a municipiului are terenuri libere. Din studiul de piata realizat de evaluator pe parcursul unui an majoritatea proprietatilor au ramas ofertate pe siteuri de specialitate, pentru unele identificandu-se scaderi mari ale valorilor si marje mari de negociere, dar fara tranzactii efective.

### 2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

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

i. informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau ofertate spre vânzare  
Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in UAT GIURGIU, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare sau tranzactionate, cu amplasament similar, au valori cuprinse intre 30 - 50 eur/mp, diferenta de valoare fiind data de distant fata de utilitati, amplasament, suprafata, specificatii urbanistice.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-zona-spitalul-judetean-IDgwgU.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-casa-demolabila-zona-soseaua-alexandriei-IDh0YvL.html>

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

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

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

JustConta Business SRL

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



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

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

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

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd214ee0hi.html>

In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificari independente, contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile analizate si prezentate in Anexa 2. Orice informatii suplimentare sau neconcordante identificate in urma verificarilor sunt prezentate in Capitolul 2.

JustConta Business SRL

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



### 3. ANALIZA DATELOR

#### 3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

##### 3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*<sup>5</sup>.

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

##### 3.1.2. CEREREA

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

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

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

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

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

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

JustConta Business SRL

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

b) pietele imobiliare nu sunt pieteficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieteficiente 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, dobandzile, etc.;

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

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

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

### 3.1.3. OFERTA

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 30 - 50 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

JustConta Business SRL

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



#### **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.<sup>7</sup>

#### **3.1.5. CONCLUZII**

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a terenurilor intravilane periferice, fara utilitati 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,

---

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



amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizările 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 aplicării metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrării.

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

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

- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber
- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit. Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:
  - ⇒ permisibila legal
  - ⇒ posibila fizic
  - ⇒ fezabila financiar
  - ⇒ maxim productiva

Terenul va fi in proprietate publica si deserveste interesele comunitatii, ca atare tratamentul economic va fi considerat subsecvent celui edilitar.

**JustConta Business SRL**

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



#### 4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

##### RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

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

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

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

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

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

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

##### 4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

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

JustConta Business SRL

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Aceasta metoda nu a fost utilizata.**

JustConta Business SRL

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

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



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

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

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

Metodologia de calcul este urmatoarea:

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

**Aceasta metoda nu a fost utilizata.**

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

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

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

**Aceasta metoda nu a fost utilizata.**

JustConta Business SRL

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

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



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

Valoare determinata prin abordarea prin piata, metoda comparatiei directe

**TEREN 20540 mp – 4.919.978 lei, respectiv 989.000 euro**

JustConta Business SRL

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



## 5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

### 5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

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

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

### 5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

**TEREN 20540 mp – 4.919.978 lei, respectiv 989.000 euro**

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM  
LAURENTIU VIERU

JUSTCONTA BUSINESS SRL  
ANDRONIC RALUCA

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



### **5.3. MENTIUNI TRANZITORII**

5.3.1. Concluzia asupra valorii, estimata in cadrul raportului de evaluare, este independenta de orice presiune din partea clientului sau a unei terte parti.

5.3.2. Daca in prezentul raport se regasesc mentiuni cu privire la derogari de la Standardele de evaluare, impuse in scris de catre client si ele au fost aplicate de catre evaluator, prejudiciile cauzate prin impunerea acestor derogari de catre client, vor atrage raspunderea acesteia.

5.3.3. Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.

5.3.4. Costul este suma de bani necesara pentru a achizitiona sau produce activul. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumparator.

5.3.5. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb;
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

### **ANEXE**

**Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii**

**Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile**

**Anexa Nr. 3 - Fotografii**

**Anexa Nr. 4 - Acte**

**JustConta Business SRL**

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

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





## **1. Estimarea valorii proprietatii prin abordarea prin piata**

JustConta Business SRL

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

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

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		62,910	35,000	65,442
Suprafata- m <sup>2</sup>	20,540.00	1,398.00	700.00	1,678.00
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		45	50	39
Ajustare pentru negociere		-7%	-7%	-7%
Valoarea ajustare		-3	-4	-2.7
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 3-4 euro/mp, in procent de 7%			
<b>Pret ajustat</b>		<b>42</b>	<b>47</b>	<b>36</b>
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		41.9	46.5	36.3
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Conditii de finantare</b>	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		42	47	36
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		42	47	36
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Conditii de piata</b>	Feb-24	Feb-24	Feb-24	Feb-24
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Pret ajustat</b>		<b>42</b>	<b>47</b>	<b>36</b>
<b>Localizare</b>	median blv	similar	central alee	periferic Amurgului
Ajustare		0%	-15%	10%
Valoarea ajustare		0	-7	4
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari pentru comp 2 si 3. Comp 2 are amplasare superioara, zona centrala fara deschidere la blv, analiza pe perechi de date indica o ajustare de 15%, comp 3 are amplasare inferioare - periferica, analiza de piata indica ajustare de 10%			
<b>Acces/ Vizibilitate</b>	bun/f bun	bun/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu fost introduse ajustari, accesul si vizibilitatea este appx simllara			
<b>Utilizare</b>	edilitar	com	rezidential/com	rezidential/com
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	nu sunt necesare ajustari			

JustConta Business SRL

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

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

<b>Incadrare/ Indicatori urbanistici</b>	P+4E	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Deschidere</b>	120	35	25	20
procentul laturilor	0.70	0.88	0.89	0.24
Ajustare		15%	15%	30%
Valoarea ajustare		6	7	11
Explicatie ajustare	Comparabila 3 a fost ajustata pentru diferentele dintre procentul laturilor. Analiza de piata indica ca terenurile care au un raport al laturilor superior 0,25 au valori apropiate de maximul ofertat, terenul cu procent inferior trebuie ajustat 15% deoarece suprafata care excede raportului de 0,5 este asimilabil terenului de gradina. Toate comparabilele au fost ajustate cu 15% corespunzator deschidere suplimentara, aceasta faciliteaza utilizarea comerciala. Analiza de piata indica o marja de negociere inferioara pentru proprietatile imobiliare			
<b>Utilitati</b>	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Suprafata</b>	20,540	1,398	700	1,678
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari pentru suprafata. Lotizarea implica cheltuiala aferent cca 7-8% din teren pentru promovarea a doua proprietati dar conform ipoteza de lucru teren cu destinatie edilitara, suprafata nu este element de ajustare.			
<b>Alte ajustari</b>	considerat 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		6	0	14
ajustare bruta		15%	0%	40%
		6.28	13.98	14.38
		15.00%	30.05%	39.65%
<b>Pret ajustat</b>		48	46	51
	<b>Euro</b>	<b>Lei</b>		
Valoare adoptata	48	239		
Valoare teren	988,539	4,917,684		
rotunjit la	989,000	4,919,978		
Curs Euro	4.9747	0	48	51
		-8.24%	46	

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (46 E/mp la 51 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 51 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata (prin rotunjire) la 239 lei/mp.

JustConta Business SRL

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

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

## Comparabile

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

### Teren de vânzare

**1 700 EUR negociabil**

Giurgiu - Giurgiu - Vezi pe harta

Responsabil anunțat

#### Specificatii

Suprafata terenului	1500.0 m <sup>2</sup>	Front stradal	1000
Numai fronturi	1	Latime drum acces	2 m
Destinatie	Usc. agricultura	Amenajare strazi	Pavata
Utilitati generale	Apa	Alte caracteristici	Oportunitati de investitii

#### Descriere

De vânzare teren intravilan, în cartier Giurgiu, zona Giurgiu Nord, cu suprafață de 1500 mp. Terenul este situat în cartierul gării din Giurgiu Nord, are calea ferată. Terenul ca și utilitat: este racordat la rețeaua de apă potabilă a orașului Giurgiu. Nu există o conexiune la rețeaua de curent electric dar se poate realiza acest lucru deoarece vecinii sunt conectați la rețeaua de electricitate din cartierul pus în vânzare există în stăp pentru a se putea face această conexiune.

Vezi detaliu pe [www.publi24.ro](https://www.publi24.ro)

0724686292

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

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/central/teren-constructii-de-vanzare-XV0603V9P?lista=2532383&listing=1&pagina=lista&imoidviz=948881834>

### Vanzare Teren Intravilan Port Giurgiu

**1.696.563**



0754 864 864  
Apelază acum

Cristina Feodorov

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe



JustConta Business SRL

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

JustConta este o companie care oferă servicii de contabilitate, audit și evaluare patrimonială. Este o companie care este înregistrată în Registrul Comerțului al Județului București, în Registrul Național al Agenției Naționale de Registrare a Societăților (ANRS) și în Registrul Național al Agenției Naționale de Registrare a Societăților (ANRS).

JustConta este o companie care oferă servicii de contabilitate, audit și evaluare patrimonială. Este o companie care este înregistrată în Registrul Comerțului al Județului București, în Registrul Național al Agenției Naționale de Registrare a Societăților (ANRS) și în Registrul Național al Agenției Naționale de Registrare a Societăților (ANRS).

JustConta este o companie care oferă servicii de contabilitate, audit și evaluare patrimonială. Este o companie care este înregistrată în Registrul Comerțului al Județului București, în Registrul Național al Agenției Naționale de Registrare a Societăților (ANRS) și în Registrul Național al Agenției Naționale de Registrare a Societăților (ANRS).

[Citește mai puțin](#)

### Specificații

Tipul terenului	17137 mp
Tipul construcției	construcții
Tipul terenului	intravilan
Adresa terenului	208 m

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

Teren intravilan 1500 mp. str Decebal, Giurgiu

35.000 €



0759 050 577  
Apelarea eouri

Aline  
VERALIS ASSET MANAGEMENT  
SRL

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe

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

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-X38R03002?lista=2532383&listing=1&pagina=lista&imoidviz=948881834>

Teren de vanzare

440.000 €



Gheorghe Lazar

IMOBILIAR



Trimite linkul unui prieten pe



Proprietate de vanzare in Giurgiu, strada Garii nr. 90, zona ultracentrala, suprafata terenului este de 2102 (deal comercial, rezidential)

Contact Gheorghe Lazar tel: [vezi numărul](tel:0749274716), email [trimite email](mailto:)

## Specificații

STAVUR 4538705002

Act. la data 22.10.2020

Suprafață teren: 2102 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 36 m

Tip teren: 1

JustConta Business SRL

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

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

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/zona-libera/teren-constructii-de-vanzare-XCOM1302D?lista=2532383&listing=1&pagina=lista&imoidviz=948881834>

Teren cu iesire la Dunare Canalul Plantelor

2.250.000 €



0783 148 352  
0783 788 003



Florinel Năla

0783 148 352

Trimite mesaj

Trimite linkul acestui anunț pe



Dupa bunătatea terenului Giurgiu cu iesire la Dunare Canalul Plantelor cu impozitare foarte scazuta este

suprafata terenului 45.000 mp

terenul este situat in intravilanul municipiului Giurgiu in zona B

deschiderea catre Canalul Plantelor aprox 350-300m

atraciune apa la canal B

utilitati: gaze, energie electrica, cablu de telefonie si drum betonat

terenul are o serie de motive teroziene

1000 mp - livada de masline 1000

1000 mp - livada de 2000 mp - teren portuar - instalare casa de apa 150 ml

in apropiere mai exista terenuri de productie cu deschidere la canal si livada de apa

terenul este ideal pentru constructia unei rezidentiale, constructii de transport marfuri, depozite si terenuri pentru

**citește mai puțin**

## Specificatii

Id anunț: XCOM1302D

Id vizitator: 948881834

Suprafata teren: 45000 mp

Tip teren: constructii

Catigorie teren: intravilan

Numar vizitator: 2

JustConta Business SRL

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

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

<https://homezz.ro/teren-intravilan-giurgiu-3278304.html>

VANZARE

## Teren intravilan Giurgiu 902mp

50.000 EUR

2020/04

1 imagine



**Sud** 902 mp Construit

De vânzare teren intravilan în orașul Giurgiu, Riv. București, str. Ștefan cel Mare, la o distanță de 1 km față de stația de autobuz, în suprafață de 902 mp.

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

Vanzari  
Apartamente Spania

DESCRIEȚI

### Drumul Taberei Residence

Vizuește un **acasă** la standarde libere.



JustConta Business SRL

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

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



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-370000-mp-mogosesti-giurgiu/7b0f65767f696a51.html>

Teren 370000 mp Mogoșești (Giurgiu)

20 EUR

0722511217



### Specificatii

Suprafata terenului

370000 0 m<sup>2</sup>

Front stradal

800 00

### Descriere

Terenul este in suprafata de 370 (si 370000 MP) intravilan prin PU Z. Are staie de drum asfaltat prin 3 latari si deschidere de cea 800 m la DN 7A. Exista un transformator de energie electrica si posibilitatea de a mai amplasa, cat este nevoie, deoarece pe una din latarile terenului exista o linie de **MEDIE TENSIUNE**.  
Exista un post de apa dar si apa de la retea.  
Conducta de gaze lucreaza la o presiune de 4-6 atmosfere, suficient pentru alimentarea unui cartier. Pe acest teren exista mai multe constructii:  
1) vila P+1 cu 4 camere, 3 bai, o bucatarie si terasa de 15 mp 2) casa cu 36 camere construita in 1920, stare buna, 3) cantina de 100 mp, 4) cladire cu 4 dormitoare, 100 locuri, 5) nisa pentru foraje, 6) hala 1000 mp, 7) atelier mecanic 500 mp, 8) platforma functionara.  
Terenul poate functiona si in alte scopuri: parc industrial, depozite, hale, etc. (Primaria ne da concursul).  
Terenul se afla in localitatea Mogoșești, com. Adunata Copaceni, jud. Giurgiu si este in apropierea zonei de agrement **PARCIUL DE AGREMENT GERMANA** si in apropierea **DELTEI NEAJLOVULUI**, sigura delta de interior din Europa. Aerul din zona este considerat a fi unul din cele mai curate din Romania, mai curat decat ce din statiunea freaza-Valea Prahovei.  
In zona sunt trei proiecte nationale, majore, oua in cure de discutare a contractelor iar unul in desfasurare:  
Aeroportul Adunata Copaceni  
Reluarea lucrarilor **CANALULUI NAVIGABIL** pe rau ARGES in localitatea **1 DECEMBRIE**, Fluviul **DUNAREA**.  
A doua Linie de Centura a Bucurestului.  
Proiectele de locuinte **LIVADA CU CIRESI** se pot realiza, dupa cum se vede in schite, pe suprafete de teren (loturi) de cate 9000 - 10000 mp si cuprind mai multe tipuri de mobile (un sau plurifamiliale). Un proiect are un numar de 12 vile cu suprafete desfasurate, intre 230 si 450 mp fiecare, construite pe loturi de max. 1000 mp fiecare. Un alt proiect pre-vede un numar de 16 vile, cu suprafete de la 120mp la 200 mp, suprafetele utile construite pe loturi de teren de cea 400-500 mp fiecare, se pot construi un total de cea 300 vile.  
Exista loturi de teren speciale pentru amenajarea de gradinite, policlina, market, alimentare publica, etc.  
In zona exista proiecte imobiliare realizate sau in curs de realizare de asociațiile in imediata apropiere a acestui teren: se mai afla si obiectivul **REGATUL CAILOR**, unde se invata si se face cursuri de **ECHITATIE**, cat si **HIPODROMUL ADUNATI COPACENI**, unul dintre cele mai frumoase din tara, unde se desfasoara multe concursuri: **HIPICE**.  
Distanța între localita **LIVADA CU CIRESI - BUCURESTI (Jud B)** este de 25 si Km.  
Acesta localitate, pentru dezvoltarea unei superbe si un proiect imobiliar, departe de zgomotul si aglomeratia umana, poate fi achizitionat la suma de 195 Euro/mp.  
Astentam dezvoltatori imobiliari care stiu si cunosc ce inseamna sa dezvolt un proiect in mijlocul naturii.

**JustConta Business SRL**

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

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

Teren intravilan

10.000,0 m<sup>2</sup> · 27m · Giurgiu

30 EUR

0731686108



5/6

publi24.ro



2014, în București, România

Alte imagini

Contactează vânzătorul

Fișier

Mapa

Detalii



Mihai Lupu

Verifică identitatea

Trimite

Distribuie anunțul pe



## Specificatii

Suprafata terenului 10000,0 m<sup>2</sup>

## Descriere

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

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

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

JustConta Business SRL

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



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

Super teren - ranch

88 900 EUR negociabil

📍 Cluj Napoca - Cluj Napoca Nord 📍 Viz. pe harta

#### Specificatii

Suprafata terenului	9000.0 m <sup>2</sup>	Front strada	30
---------------------	-----------------------	--------------	----

#### Descriere

Persoana fizica vand teren intravilan in localitatea Cluj Napoca cu suprafata de 9000mp, situat intre Filareste Nord si fabrica Lacta. Ideal pentru ranch sau casa mare. Adresa comunei este Filareste Nord Judet Cluj Napoca. 30 m. Registrat.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

0724699297

Super teren - parcelabil

87 000 EUR

📍 Cluj Napoca - Cluj Napoca Nord 📍 Viz. pe harta



Ileana

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

11.09.2023  
17:49



Ileana

Este un teren intravilan pe care se poate construi, in vecinatatea lui sunt vile. Pretul - 87 000 €

11.09.2023  
17:53

Super teren - parcelabil

79 000 EUR negociabil

📍 Cluj Napoca - Cluj Napoca Nord 📍 Viz. pe harta

0792805330

**Oferta cu valoare diminuată 9% după 12 luni de publicitate**

JustConta Business SRL

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/.de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-vama-giurgiu/7786he2455407f79edi3234g0f566de4.html>

**Teren Vama Giurgiu** **70 EUR**



**0725418894**

Lucacevichi Creative

**Rezervati acum oferta de terenuri vană**

**Valabil august 2023**

**Teren Vama Giurgiu** **70 EUR** **0725418894**

**Oferta nefructificata dupa 12 luni de ofertare**



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-zona-spitalul-judetean-IDgvvGU.html>



### Teren de Vanzare zona Spitalul Județean

**40 €** Preț negociabil

Tipul proprietății: proprietate privată

Locație: ROMANIA, AJAȘ (Județul AJAȘ)

Tipul proprietății: proprietate privată | Suprafața terenului: 4000m<sup>2</sup> | Tipul terenului: teren agricol | Anul construcției: n/a

**(P) Calculeaza rata**

#### DESCRIERE

Opportunitate de achiziție a unui teren agricol în zona Spitalului Județean. Terenul are o suprafață de 4000m<sup>2</sup> și este situat în apropierea drumului național nr. 105. Este un teren agricol în stare bună și este potrivit pentru dezvoltarea unei activități agricole sau pentru construirea unei ferme mici.

- teren agricol
- suprafață de 4000m<sup>2</sup>
- poziție strategică în apropierea drumului național nr. 105



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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-casa-demolabila-zona-soseaua-alexandriei-IDh0YvL.html>



Teren + casa demolabilă zona Soseaua Alexandriei

**17 000 €** Prețului negociabil

Publicat în urmă cu 2 zile



Teren + casa demolabilă zona Soseaua Alexandriei

**17 000 €** Prețului negociabil

VEZICĂ ÎN CREDIT ÎNLOCUIEȘTE

PRIMĂVEREA  REALIZAREA

ÎNCĂLZIREA  TAPETALE ÎNSĂȘITE

**(P)** Calculenză rată

### DESCRIERE

Teren cu casa demolabilă situat în zona Soseaua Alexandriei, intersecție cu Strada Filipăriei, teren cu suprafață de 300mp descriere în descrierea însoțitoare. Terenul este în posesia unei persoane fizice care are în posesie casa demolabilă, casa pe teren cu curent electric, plus și curent pentru încălzirea termică este de 20.000€.

Terenul este în posesia unei persoane fizice.



JustConta Business SRL

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

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

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



Publicat: 17 noiembrie 2022



## Vand teren + autorizatie construire spalatorie SELF SERVICE

**45 €** Pretul e negociabil

VEZI UN VIZIUT IPOTECAR

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Personalizată | Suprafața: 1.398 mp | Evaluare: infrastructură

**(P)** Calculează rata

### DESCRIERE

Terenul se afla la intrare in cartier Giurgiu in apropierea soarelui, terasignatului de langa benzina Lukoil si securitatea nootelului Anabela si adresa exacta: bucl Bucuresti nr 24E.

Este o locatie foarte buna, avand o latime de 20m intrarea se face din strada principala cu o lungime de aproximativ 17m, un total de 1398 mp.

Daca cum se poate observa in poza localitate este si terenul Dti, posesia Bucuresti-Giurgiu in stanga terenului este Lu-Dti iar la 200m spre dreapta este un ONTV si poate este ideea pentru constructia spalatorie.

Trimite mesaj

☎ 0746 616 939

Tip anunț: anunț de vânzare / achiziție

LOCALITATE

📍 Giurgiu  
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat pe OLX într-un vân

Contract de vânzare / cumpărare / închiriere / comenzi

Acțiune mai multe

Publicitate



PROIECTE

**KIWI FINANCE**

Expert de evaluare a creditelor

De la 100 lei pe luna, 30 de zile pentru a plăti

APREȚIȘI DE CREDITARE



VALORI DE REFERINȚĂ

**1.09** lei  
Rata lunară

JustConta Business SRL

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

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



☎ 0746 616 939

Mediastore.ro

LOCALIZARE

Remus

DREPTURILE CONSUMA

Acest drept a fost publicat

Arata mai multe

Vand/Inchiriez teren+autorizatie construire  
spalatorie self service

**45 €**

Negociabil in limita de 10%, trebuie sa vb cu fratele dansului, deschidere 26 ml. fara restrictii de construire

Negociat in mai 2023, vanzare nerealizata



JustConta Business SRL

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

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





Navigation icons: back, share, favorite, menu

**Giurgiu (GR)**  
181 282 ACTIVE 14/01/2024 16:26

DETAILS | HISTORY | COMMENTS

20,000 €  
100% SOLD

GRAFIC

**Tranzitie**

**Ocazie unica! Teren intravilan ieftin Giurgiu**  
OCAZIE UNICA! Teren intravilan de vanzare in  
Giurgiu Sos. Alburandrei nr. 162 A. Suprafata  
1250 mp cu deschidere la drum. 50 m  
PRET=20000 PRET NEGOCIABIL in vederea  
construcțiilor. Catastru intabulare unic

JustConta Business SRL

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

Ocazie unică! Teren intravilan ieftin Giurgiu

20 000 EUR

0723633755



214708720023	Sol. defecte - pret	€ 205000		imobiliare.ro
214708720043	Act. terenizat	€ 250000		imobiliare.ro
110200720023	Act. terenizat	€ 250000		imobiliare.ro
17200720023	Act. terenizat	€ 250000		imobiliare.ro
166038720023	Act. terenizat	€ 250000		imobiliare.ro
112000720023	Act. terenizat	€ 250000		imobiliare.ro
142000720023	Act. terenizat	€ 250000		imobiliare.ro
133000720023	Act. terenizat	€ 250000		imobiliare.ro
122000720023	Sol. defecte - pret	€ 250000		imobiliare.ro
26020720023	Act. terenizat	€ 275000		imobiliare.ro

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

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

0723633755

JustConta Business SRL

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





<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e8210id0h.html>



Giurgiu (GR)

58 ZILE ACTIV 17/01/2024 00:43

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Vând Teren intravilan 700 mp

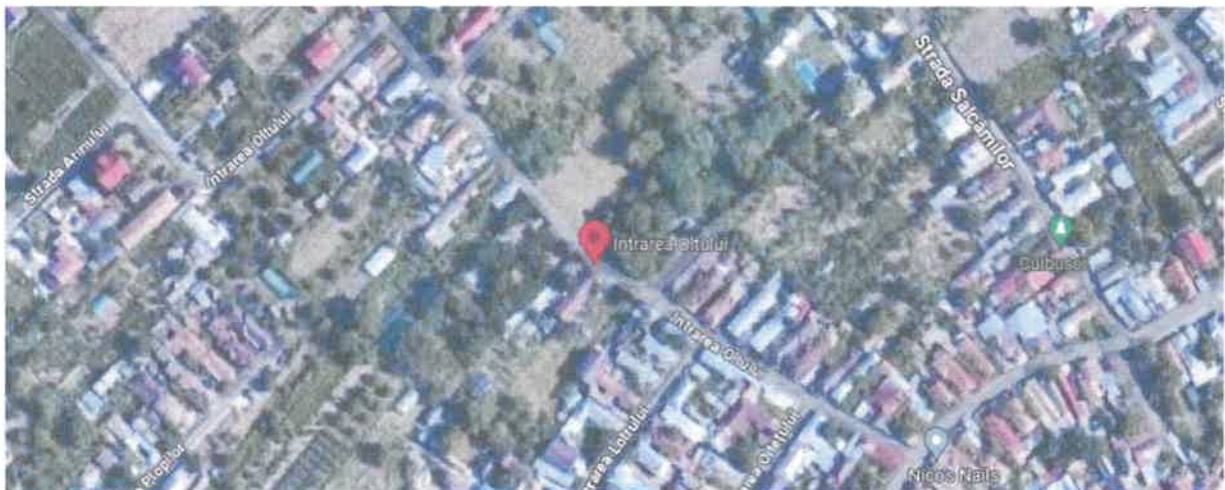
35 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

#### Descriere

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

0726186265



JustConta Business SRL

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

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



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



Giurgiu (GR)

1552 ZILE

ACTIV

16/01/2024 20:43



Vand teren giurgiu , judetul giurgiu

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

### Specificații

Suprafata terenului

612,6 m<sup>2</sup>

Lățime 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 25.86ml un lot si 25.66ml celalalt lot

0722382559



JustConta Business SRL

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

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



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

**Strada Gloriei 23**  
333 ZILE ACTIV 15/01/2024 16:03

Teren intravilan Giurgiu Nord

15.000 EUR negociabil

0732005662

Descriere

Distribuiți anunțul pe

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



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

Giurgiu (GR)

477 ZILE ACTIV 15.01/2024 10:01

## Vanzare teren intravilan Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

**32 000 EUR negociabil**

### Descriere

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

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

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

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

Pretul este 19 euro/mp teren, - negociabil.

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

0740223803



JustConta Business SRL

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

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

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd214ee0hi.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd214ee0hi.html)

Vând teren intravilan în Orașul Giurgiu 1678 mp pe str.Drumul Amurgului

39 EUR negociabil

0762300346



### Descriere

Vând teren intravilan în suprafață de 1678 mp în Orașul Giurgiu zona sos Alexandriei situat pe str.Drumul Amurgului. Terenul nu are utilități încălzite fiind foarte aproape de teren.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

0762300346



JustConta Business SRL

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

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

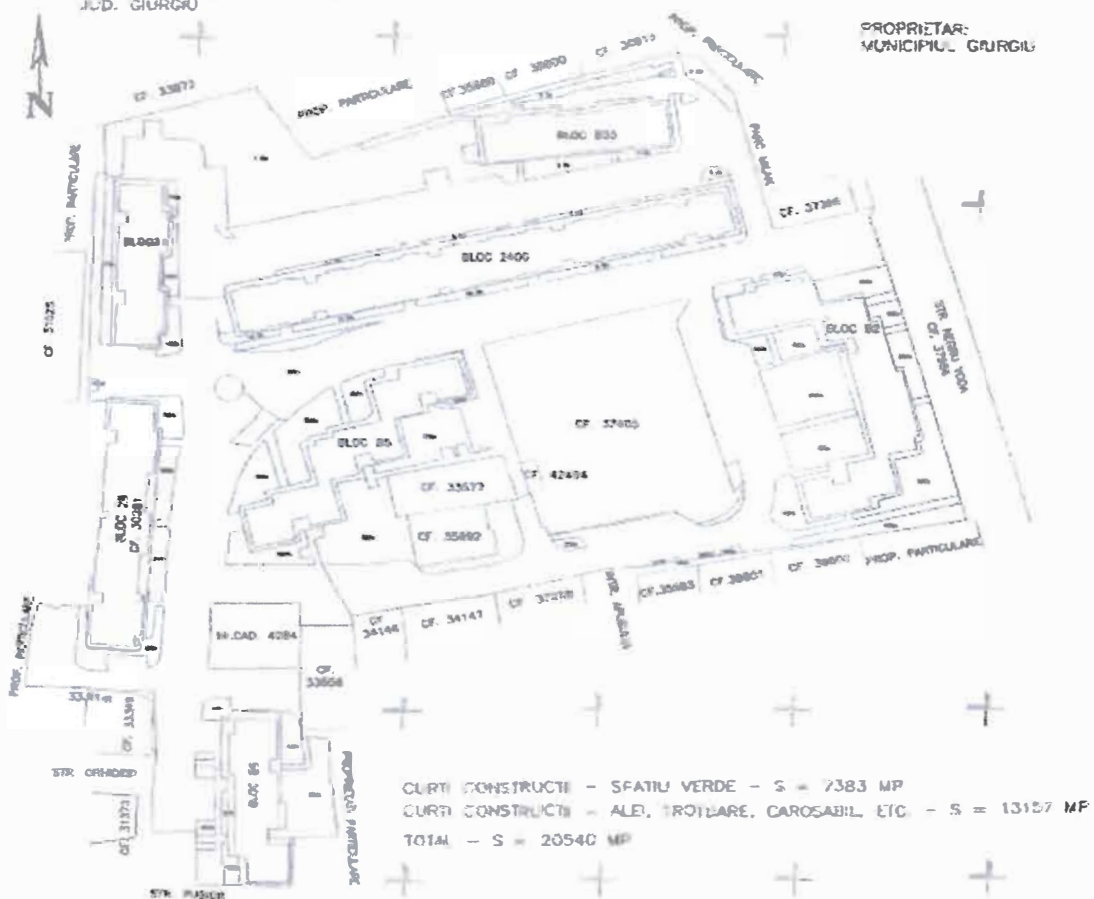


Act de proprietate

PLAN DE SITUATIE  
SCARA 1: 500

AMPLASAMENT:  
MUN. GIURGIU,  
ZONA MARGINITA LA NORD DE PROPRIETATI PARTICULARE,  
LA EST DE STR. NEGRU VODA,  
LA SUD PROPRIETATI PARTICULARE,  
LA VEST PROPRIETATI PARTICULARE,  
J.D. GIURGIU

PROPRIETAR:  
MUNICIPIUL GIURGIU



Sistem de proiectie: STERED 700  
Data: Ianuarie 2024



JustConta Business SRL

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

PRESEDINTE  
DE SEDINTA

SECRETAR  
GENERAL