

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**HOTĂRÂRE**

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. 13177/06.02.2024;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, înregistrat la nr. 16118/13.02.2024;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- adresa de solicitare nr. 9540/29.01.2024 către Direcția Juridică și Administrație Locală;
- adresa de răspuns a Direcției Juridice și Administrație Locală înregistrată cu nr. 71572/09.08.2023;
- adresa de solicitare nr. 9564/29.01.2024 către Compartimentul Agricol, Fond Funciar și Aplicarea Legilor Proprietății;
- adresa de răspuns a Compartimentului Agricol, Fond Funciar și Aplicarea Legilor Proprietății nr. 9564/30.01.2024;
- prevederile Legii nr. 7/1996 a Cadastrului și a Publicității Imobiliare, actualizată, ale Ordinului nr. 700/2014, actualizat al Directorului General al ANCPPI privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, ale art. 87, alin. (5), art. 196, alin. (1), lit. „a”, art. 289, alin. (1), art. 296, alin. (2), art. 354, alin. (1) și (2) și art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și ale 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,

HOTĂRĂȘTE:

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 str. Puișor, la Est de str. Negru Vodă, la Sud de B-dul. 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 str. 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 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 2 din prezenta hotărâre.

Art.5. Se însușesc Rapoartele de evaluare aferente terenurilor menționate la art.1 și 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,

Giurgiu, -----2024

-

Adoptată cu un număr de ____ voturi pentru, ____ voturi împotriva și ____ abțineri,
din totalul de ____ consilieri prezenți

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere necesitatea îmbunătățirii infrastructurii de drumuri publice ce au categoria de drumuri de acces la ansamblurile de locuințe (alei betonate) și sistematizării pe verticală, reabilitării carosabilului și trotuarelor, s-a procedat la măsurarea topografică a două zone situate în intravilanul municipiului Giurgiu pentru includerea în inventarul domeniului public al Municipiului Giurgiu a acestor terenuri și pentru înregistrarea lor în contabilitate s-au însușit Rapoartele de evaluare

Având în vedere cele de mai sus, propun inițierea unui Proiect de Hotărâre cu următoarea titulatură:

**PROIECT DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA
REGLEMENTĂRII SITUAȚIEI JURIDICE A UNOR TERENURI
SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI GIURGIU ȘI
APROBAREA RAPOARTELOR DE EVALUARE AFERENTE**

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi va întocmi raportul de specialitate pe care îl va susține în fața comisiilor: pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină și buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat și în fața consiliului local pentru aprobare.

PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiectiv principal constatarea dreptului de proprietate privată asupra unor terenuri situate în intravilanul municipiului Giurgiu.

În urma verificărilor și a măsurărilor cadastrale efectuate, au fost identificate 2 terenuri (zone) intravilane care pot fi declarate ca bunuri aparținând domeniului privat de interes local al municipiului Giurgiu după cum urmează:

- teren intravilan (Zona I) în suprafață de 24.270,00 mp, situat în municipiul Giurgiu, mărginit la Est de str. Negru Vodă, la Nord de str. Puișor, la Vest de strada Dudului și la Sud de B-dul. Mihai Viteazu, prezentat în planul de situație anexa 1.
- teren intravilan (Zona II) în suprafață de 20.540,00 mp, situat în municipiul Giurgiu, mărginit la Est de str. Negru Vodă, la Nord de proprietăți particulare, la Vest de proprietăți particulare și la Sud de proprietăți particulare, prezentat în planul de situație anexa 2.

Necesitatea constatării acestor terenuri ca aparținând domeniului privat de interes local se regăsește atunci când se procedează la intabularea bunurilor, astfel Hotărârea Consiliului Local devine document juridic justificativ pentru întocmirea documentațiilor necesare intabulării și ulterior a atribuirii, concesiunii, schimbului de terenuri sau vânzării acestora.

DIRECTOR EXECUTIV,
DIRECTIA PATRIMONIU
Trăistaru Cristian

COMPARTIMENT CADASTRU
ȘI EVIDENȚĂ STRĂZI,
Jega Cesa

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin referatul de aprobare nr. 13177/06.02.2024, Primarul Municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea reglementării situației juridice a unor terenuri situate în intravilanul municipiului Giurgiu și aprobarea Rapoartelor de evaluare aferente.

II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art. 136, alin. (8), lit. "b,, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Direcția Patrimoniu, prin Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, în calitate de compartiment de resort, a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Având în vedere necesitatea îmbunătățirii infrastructurii de drumuri publice ce au categoria de drumuri de acces la ansamblurile de locuințe (alei betonate) și sistematizării pe verticală, reabilitării carosabilului și trotuarelor, s-a procedat la măsurarea topografică a două zone, cu o suprafață totală de aproximativ 45.000 mp, în vederea includerii în inventarul domeniului public al Municipiului Giurgiu a acestor terenuri pentru accesarea de fonduri în vederea reabilitării și înregistrarea lor în contabilitate, cât și însușirea Rapoartelor de evaluare aferente

- Zona I în suprafață de 24.270,00 mp, situat în municipiul Giurgiu, mărginit la Est de str. Negru Vodă, la Nord de str. Puișor, la Vest de strada Dudului și la Sud de B-dul. Mihai Viteazu, prezentat în planul de situație anexa 1., cu o valoare de piață, rezultată conform raportului de evaluare, de 5.810.720 lei;

Zona II în suprafață de 20.540,00 mp, situat în municipiul Giurgiu, mărginit la Est de str. Negru Vodă, la Nord de proprietăți particulare, la Vest de proprietăți particulare și la Sud de proprietăți particulare, prezentat în planul de situație anexa 2., cu o valoare de piață, rezultată conform raportului de evaluare, de 4.919.978 lei;

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementarea situației juridice a unor terenuri situate în intravilanul municipiului Giurgiu, identificate în planurile de situație anexa 1 și 2, ce fac parte integrantă din hotărârea de consiliu local,

Terenurile menționate în anexe nu sunt revendicate în temeiul legilor proprietății, sunt libere de sarcini și nu există litigii pe rolul instanțelor de judecată.

În vederea includerii în inventarul domeniului public al Municipiului Gurgiu a acestor terenuri, acestea se vor trece din domeniul privat în domeniul public al municipiului Giurgiu

și se vor însuși Rapoartele de evaluare aferente înregistrate la primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 12807/06.02.2024 și 12884/06.02.2024, conform Anexelor 3 și 4, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile Legii nr. 7/1996 a Cadastrului și a Publicității Imobiliare, actualizată, ale Ordinului nr. 700 /2014 , actualizat al Directorului General al ANCPI privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, ale art. 87, alin. (5), art. 196, alin. (1), lit. „a”, art. 289, alin. 1 , art. 296, alin. (2), art. 354, alin. (1) și (2) și art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și ale 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 și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale, astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Trăistaru Cristian**

**COMP. CADASTRU ȘI EV. STRĂZI,
Jega Cesar**



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Nr.10572/ 30.01 .2024

**CĂTRE,
DIRECȚIA PATRIMONIU
Compartiment Cadastru**

Având în vedere adresa dvs. nr.9540/29.01.2024, vă comunicăm faptul că Biroul Juridic ține evidența în Registrul special al dosarelor înregistrate pe rolul instanțelor de judecată doar după numele reclamanților din dosare și nu după obiectul acestora.

Menționăm faptul că orice Cerere de chemare în judecată care are ca obiect terenuri situate în municipiul Giurgiu o comunicăm Direcției Patrimoniu în calitate de direcție de resort în vederea solicitării de informații și documente pentru formularea apărării, astfel că aceasta evidență a terenurilor considerăm oportun să fie ținută de către direcția dvs. în concordanță cu specificul și obiectul de activitate al direcției.

Vă mulțumim pentru colaborare!

**DIRECȚIA JURIDICĂ
ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ
Director executiv,
Magdalena CHILAT**

**SEF BIROU JURIDIC,
Lavinia FARMATE**

**Consilier juridic,
Cătălin RISTEA**

**DIRECȚIA PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL CADASTRU ȘI EVIDENȚĂ STRĂZI
NR. 9540/29.01.2024**

C ă t r e ,

**DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ
BIROUL JURIDIC**

Având în vedere inițierea Proiectului de hotărâre cu privire la constatarea dreptului de proprietate privată asupra unor terenuri situate în intravilanul municipiului Giurgiu, după cum urmează:

- terenul intravilan în suprafață de 20.540 mp situat în municipiul Giurgiu, , prezentat în planul de situație scara 1:1000, atașat;
- terenul intravilan în suprafață de 24.270 mp situat în municipiul Giurgiu, prezentat în planul de situație scara 1:1000, atașat;

vă rugăm să ne comunicați dacă există litigii pe rolul instanțelor de judecată, care să implice vreunul din terenurile prezentate mai sus.

**DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN**

**COMPARTIMENT CADASTRU,
JEGA CESAR**



**VIZAT,
DIRECTOR EXECUTIV
TRĂISTARU CRISTIAN**

C ă t r e ,

**COMPARTIMENTUL AGRICOL, FOND FUNCJAR ȘI
APLICAREA LEGILOR PROPRIETĂȚII**

Având în vedere inițierea Proiectului de hotărâre cu privire la constatarea dreptului de proprietate privată asupra unor terenuri situate în intravilanul municipiului Giurgiu, după cum urmează:

- terenul intravilan în suprafață de 20.540 mp situat în municipiul Giurgiu, , prezentat în planul de situație scara 1:500, atașat;
- terenul intravilan în suprafață de 24.270 mp situat în municipiul Giurgiu, , prezentat în planul de situație scara 1:1000, atașat;

vă rugăm să ne comunicați dacă aceste terenuri sunt revendicate în temeiul legilor proprietății.

**ÎNȚOCMIT,
JEGĂ CESĂR**



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

NR. 9564/30.01.2024

**VIZAT:
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN**

**C Ă T R E ,
COMP. CADASTRU ȘI EVIDENȚĂ STRĂZI**

Urmare adresei dvs. nr. 9564/29.01.2024, prin care solicitați date referitoare la imobilul-teren în suprafață de 20.540,00 mp situat în mun. Giurgiu, zona mărginită la nord de proprietăți particulare, la est de str. Negru Vodă, la sud de proprietăți particulare și vest de proprietăți particulare, așa cum este prezentat în planul de situație executat de TERRACAD S.R.L., vă comunicăm:

- în urma verificărilor efectuate a rezultat că pentru imobilul descris mai sus nu au fost înregistrate cereri de restituire în natură depuse în temeiul Legii nr. 10/2001, nu a fost emis Ordinul Prefectului și nu au fost formulate revendicări conform legilor fondului funciar.

**COMP. AGRICOL,
BĂNICĂ ILEANA**



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

NR. 9564/30.01.2024

**VIZAT:
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN**

**C Ă T R E ,
COMP. CADASTRU ȘI EVIDENȚĂ STRĂZI**

Urmare adresei dvs. nr. 9564/29.01.2024, prin care solicitați date referitoare la imobilul-teren în suprafață de 24.270,00 mp situat în mun. Giurgiu, zona mărginită la nord de str. Pușor, la est de str. Negru Vodă, la sud de Bld. Mihai Viteazu și vest de str. Dudului, așa cum este prezentat în planul de situație executat de TERRACAD S.R.L., vă comunicăm:

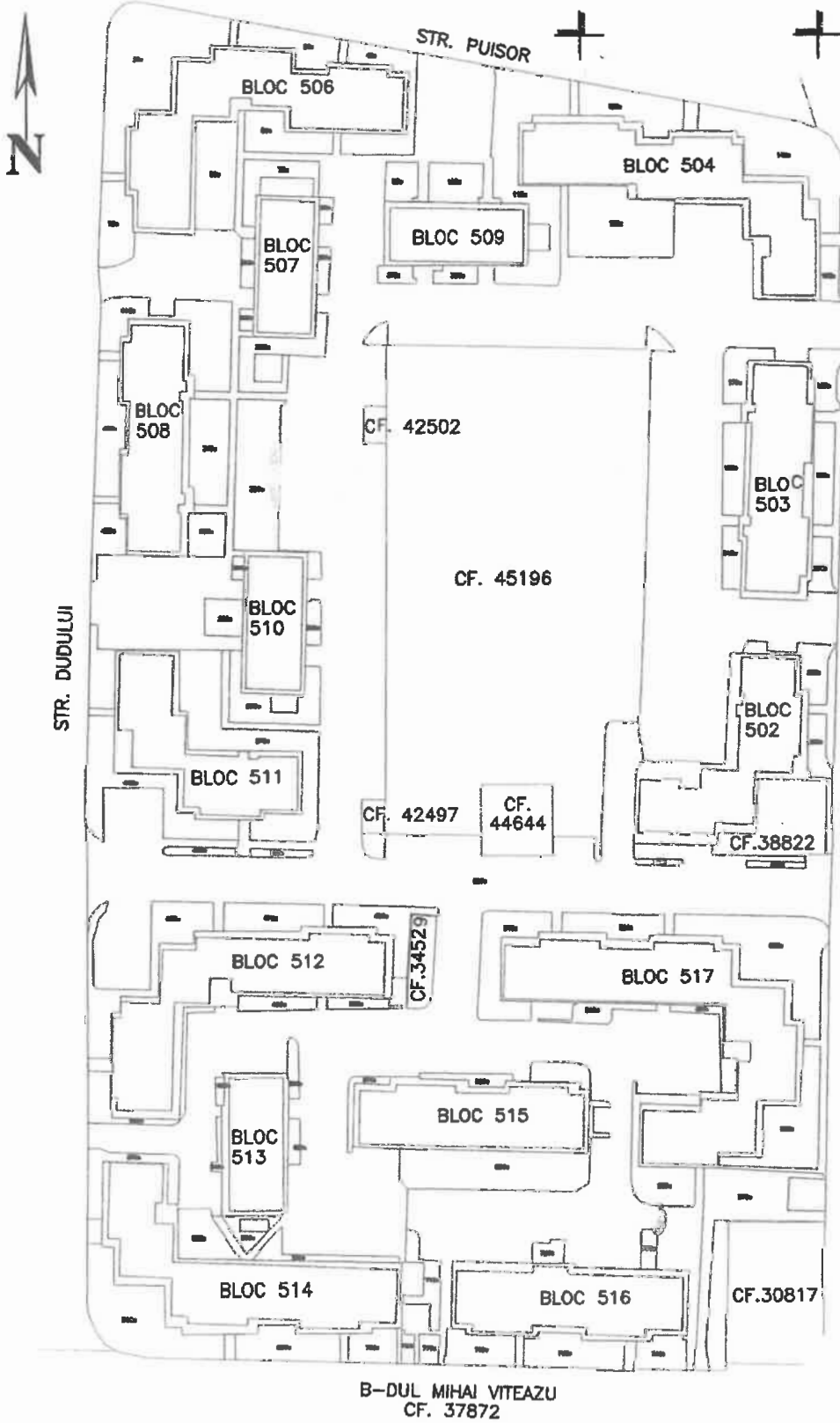
- în urma verificărilor efectuate a rezultat că pentru imobilul descris mai sus nu au fost înregistrate cereri de restituire în natură depuse în temeiul Legii nr. 10/2001, nu a fost emis Ordinul Prefectului și nu au fost formulate revendicări conform legilor fondului funciar.

**COMP. AGRICOL,
BĂNICĂ
ILEANA**

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

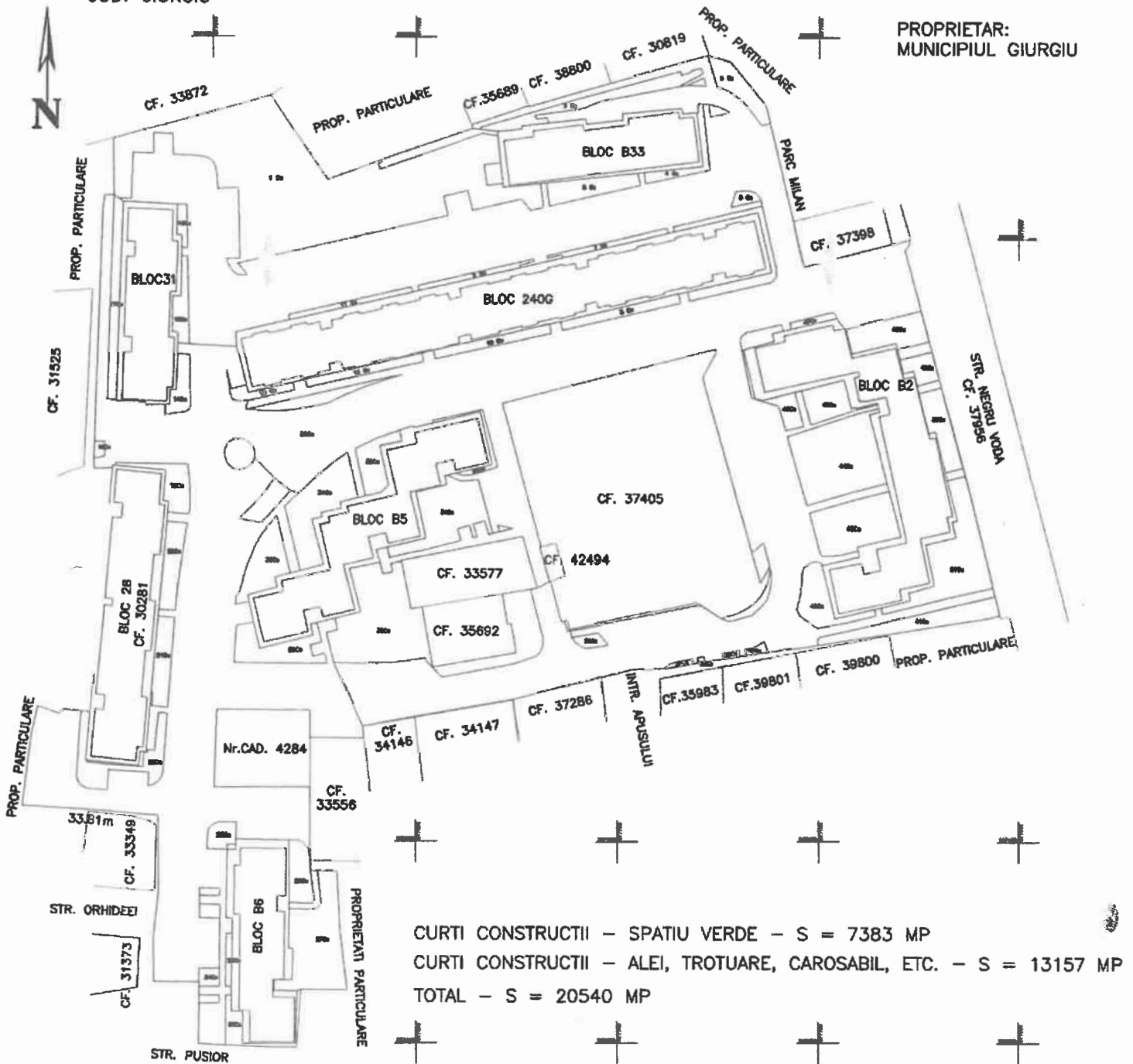
Sistem de proiectie: STEREO '70
 Data: Ianuarie 2024

This block contains several official stamps and seals. On the left is a circular seal from the Autoritatea Națională de Cadastru și Planificarea Teritoriului (ANCPPI), Class III, with the text 'Persoană juridică autorizată de ANCPPI să execute lucrări de cadastru și planificare teritorială'. In the center is a rectangular seal for SC TERRACAD SRL, with the text 'Executant. SC TERRACAD SRL' and 'S. F. ZANCU'. On the right is a circular seal for 'CERTIFICAT DE AUTORIZARE' (Authorization Certificate) issued by the Municipality of Giurgiu, signed by ZANCU JULIAN ANDREI, with the text 'S. F. ZANCU' and 'S. F. ZANCU'. There are also several crosshair symbols scattered throughout the plan area.

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,
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





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	PRIMARIA GIURGIU		
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, 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
VALOAREA RECOMANDATA	TEREN 24.270 mp – 5.810.720 lei, respectiv 1.168.000 euro 48 eur/mp respectiv 239 lei/mp
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'

JustConta Business SRL

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



1. 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

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



1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU

1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

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

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

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

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

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

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

1.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul Raportului de Evaluare îl reprezinta estimarea valorii juste a terenului asa cum este definită de Standardele de Evaluare SEV 2022 pentru inregistrarea valorii in situatiile financiar-contabile.

Evaluarea¹ nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate. Valoarea prezentata nu poate fundamenta o vanzare a terenului subiect, acesta este detinut in proprietate publica.

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

JustConta Business SRL

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

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

1.4. 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 ipoteци 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

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

JustConta Business SRL

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

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

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Raportarea

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

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;*
- 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 ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ 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, București
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, 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 reponsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acurătatea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit 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 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.

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 financiare, 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 (SEV³) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

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

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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, 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 axistenta unor constructii tip drumuri, alei, trotuare si spatii verzi dintre blocuri.

⁴ 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 aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

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

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/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

Sediul 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 piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzatori, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamental înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață. Dacă din context nu rezultă în mod clar altceva, referințele la piață din SEV vizează piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datoria supuse evaluării, la *data evaluării*⁵.

Piața specifică tipului de proprietate analizată este piața terenurilor intravilane cu specific rezidențial și de mic comerț amplasate în zona periferică neamenajată, fără utilități. Analiza datelor culese din aria de piață definită la (2.2) a presupus examinarea cererii și ofertei pentru proprietăți similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

În accepțiunea SEV, participanții de pe piață reprezintă ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piață sunt cele specifice vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la *data evaluării* și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități. Cadrul conceptual cere excluderea oricărui element al *valorii speciale* sau a oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților de pe piață.⁶

Considerente generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;

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

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

JustConta Business SRL

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3. OFERTA

În ceea ce privește oferta de terenuri din zona analizată, prețurile se situează în intervalul de valori de 30 - 50 eur/mp, ele variind în funcție de mărime, amplasare, utilități, durata expunerii pe piață.

JustConta Business SRL

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

3.1.4. ECHILIBRUL

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

3.1.5. CONCLUZII

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

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par.14



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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

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

JustConta Business SRL

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

4. 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 zona. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

JustConta Business SRL

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

Aceasta metoda 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

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

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

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

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

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 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 EVALUARI

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 ²	24,270.00	1,398.00	700.00	1,678.00
Pret oferta €/m ²		45	50	39
Ajustare pentru negociere		-7%	-7%	-7%
Valoarea ajustare		-3	-4	-2.7
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 3-4 euro/mp, in procent de 7%			
Pret ajustat		42	47	36
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		41.9	46.5	36.3
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		42	47	36
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		42	47	36
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de piata	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			
Pret ajustat		42	47	36
Localizare	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%			
Acces/ Vizibilitate	bun/f bun	bun/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu fost introduse ajustari, accesul si vizibilitatea este appx similara			

JustConta Business SRL

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

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



Utilizare	edilitar	com	rezidential/com	rezidential/com
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu este cazul			
Incadrare/ Indicatori urbanistici	P+4E	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Deschidere	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 ofertat, terenul cu procent inferior trebuie ajustat 15% deoarece suprafata care excede raportului de 0,5 este asimilabil terenului de gradina. Toate comparabilele au fost ajustate cu 15% corespunzator deschidere suplimentara, aceasta faciliteaza utilizarea comerciala. Analiza de piata indica o marja de negociere inferioara pentru proprietatile imobiliare			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	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.			
Alte ajustari	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		6.28	13.98	14.38
Pret ajustat		15.00%	30.05%	39.65%
		48	46	51
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	48	239		
Valoare teren rotunjit la	1,168,054	5,810,720		
	1,168,000	5,810,450		
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

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

1 700 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu, Zona port Giurgiu

Comisioane negociabil

Specificatii

Suprafata terenului	1500.0 m ²	Front strada	800
Numar fronturi	1	Latime drum acces	2.00
Destinatie	De constructii	Amenajari strazi	Existenta
Utilitati generate	Apa	Alte caracteristici	Oportunitati de investitie

Descriere

De vânzare teren intravilan în orașul Giurgiu, zona Giurgiu Nord, cu suprafață de 1500 mp. Terenul este situat în apropierea gării Giurgiu Nord, care este foarte frumoasă. Terenul este în stare bună și este posibil să se realizeze diverse construcții în zona Giurgiu. Nu există o conexiune la rețeaua de curent electric, dar se poate realiza acest lucru după ce se stabilește contactul cu rețeaua de electricitate din zona. Terenul este în vânzare exclusiv pentru a se putea face această conexiune.

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

0724686292

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

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

Vanzare Teren Intravilan Port Giurgiu

1.696.563



0754864864
Apelare acum

Cristina Feodorov

Trimite mesaj

Trimite linkul acestui anunț 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 ofera servicii de contabilitate, audit si evaluare patrimoniala. Este o companie care ofera servicii de contabilitate, audit si evaluare patrimoniala. Este o companie care ofera servicii de contabilitate, audit si evaluare patrimoniala.

JustConta este o companie care ofera servicii de contabilitate, audit si evaluare patrimoniala. Este o companie care ofera servicii de contabilitate, audit si evaluare patrimoniala. Este o companie care ofera servicii de contabilitate, audit si evaluare patrimoniala.

JustConta este o companie care ofera servicii de contabilitate, audit si evaluare patrimoniala. Este o companie care ofera servicii de contabilitate, audit si evaluare patrimoniala. Este o companie care ofera servicii de contabilitate, audit si evaluare patrimoniala.

[Descopera mai multe](#)

Specificatii

Suprafata terenului	1500 mp
Tipul terenului	teren constructii
Tipul constructiei	intrebari
Valoarea terenului	35.000 €

<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 €



 **0759 050 577**
 Apasa si acum

Alicia
 VERBALTIS ASSET MANAGEMENT
 S.R.L.

Trimita mesaj

Trimita 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 €



0749 274 716
021 30 95 886 / 021 30 95 873 (B)

Gheorghe Lazar

REPREZINTANT

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



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

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

Specificații

Statut: individual

Actualizat la 19/10/2020

Suprafață teren: 2102 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 36 m

Număr 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 148 352



Florin Nita

0783 148 352

Trimite mesaj

Trimite linkul acestui anunț pe



Opportunitate Teren în Giurgiu cu iesire la Dunare Canalul Plantelor cu intravilan și cu arbori înaltii

Suprafata teren 45.000 mp

terenul este situat în intravilan, în zona rurală Giurgiu - zona B

deschizându-se către Canalul Plantelor de aprox 5500 m

adormite și cu câmpuri din

plante și apă curgătoare în zona, care permite accesul în autostrada

românească și permite accesul în

strada locală și la o înălțime de 15 m

este foarte bun accesul la 2000 mp teren porțelanabil care necesită apă caldă

în domeniul mare și în terenul disponibil cu descriere în mare parte în zona de apă

terenul este ideal pentru dezvoltarea unei activități de transport și de distribuție și este un teren foarte

[citește mai puțin](#)

Specificații

Suprafata teren

45000 mp

Tip teren

constructii

Clasificare teren

intravilan

Numar 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>

VÂNZARE

Teren intravilan Giurgiu 902mp

50.000 EUR

3278304

1 imagine



100%

Sud

100% utilitatii

902 m²

100% utilitatii

Construită

100% utilitatii

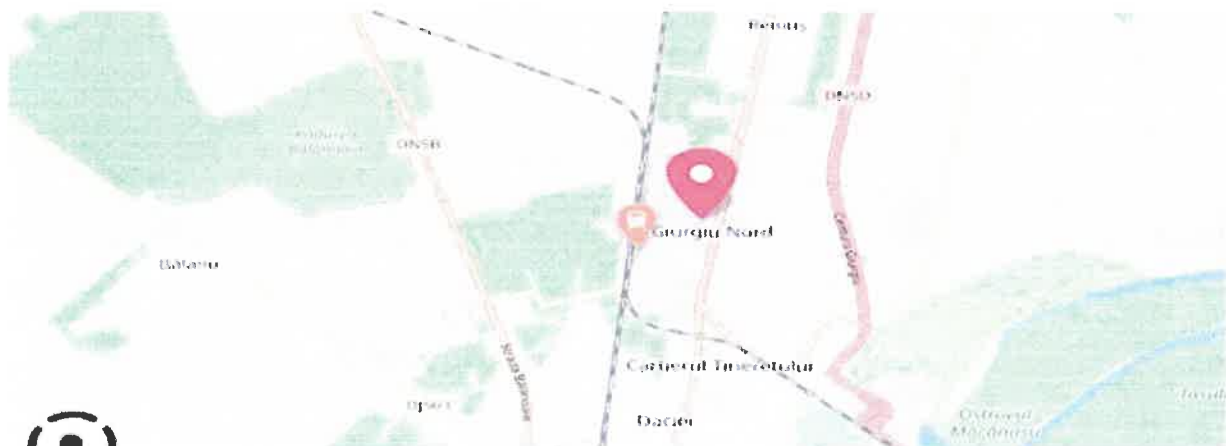
Intravilan

De vânzare teren intravilan în orașul Giurgiu - BI București str Ștefaniei (2 min distanță de stația de metrou) masina, 50 m până la șosea principală și stația de autobuz) în suprafața de 902 m².

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

Vanzari
Apartamente spania

DESCHIS



JustConta Business SRL

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

Alexandra
0791362024
TRIMITE MESA
ADAUGA LA FA
SOLICITA VEZI



3. Titlu de proprietate

100% utilitatii

Drumul Taberei
Residence

Viziunea unui acasă
la standarde ideale.

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

Teren 370000 mp Mogosesti-Giurgiu

20 EUR

0792611917



Specificatii

Suprafata terenului	370000 0 m ²	Front stradal	600 00
---------------------	-------------------------	---------------	--------

Descriere

Terenul este in suprafata de 37100 (370000 MP) intravilan prin P417. Acesta are drum asfaltat prin 3 laturi si deschidere de cca 600 m la DN 5A. Exista un transformator de energie electrica si posibilitatea de a mai amplasa, cat este nevoie, deoarece pe una din latile terenului exista o linie de **MEDIE TENSIUNE**.
Exista un out 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) cantinuta 100 mp 4) cladire cu 4 etaje, incalzire, 100 locuri, 5) moasa pentru furaje, 6) hala 1000 mp, 7) atelier mecanic, 800 mp, 8) platou functionare.
Terenul poate functiona si in alte scopuri: parc industrial, depozite, hale, etc. (Primaria ne da concursul).
Terenul se afla in localitatea MOGOSTI, com. Adunata Copaceni, jud. Giurgiu si este in apropierea zonei de agrement **PARCUL DE AGREMENT COMANA** si in apropierea **DELTEI NEAJLUVULUI**, 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, sau in curs de discutare a contractelor si anume: desfasurare Aeroperii Adunata Copaceni;
Relucarea lucrurilor **CANALULUI NAVIGABIL** pe malul **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 schita, pe suprafata de teren (loturi) de cate 9000 - 10000 mp si cuprind mai multe tipuri de mobileturi 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 prevede un numar de 16 vile, cu suprafete de la 120 mp 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 finalizate sau in curs de realizare de asemenea in imediata apropiere a acestui teren se mai afla si obiectivul **REGATUL CALILOR**, unde se planifica si se lucreaza la cursuri de **ECHITATIE**, cat si **HIPODROMUL ADUNATA COPACENI**, unul dintre cele mai frumoase din tara, unde se desfasoara multe concursuri **HIPICE**.
Distanța între localitatea **LIVADA CU CIRESI** - **BUCURESTI** (Km 01) este de 25-3 Km.
Acesta localitate, pentru dezvoltarea unui superb si un proiect imobiliar, departe de zgomotul si aglomeratia urbana, poate fi achizitionat la suma de 195 Euro/mp.
Așteptăm dezvoltatori imobiliari care să nu se temă să însemneze să dezvolte 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/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/hh4g32778957728f1hgg31049345913e.html>

Teren intravilan

4. Cluj Napoca · 4. Intravilan

30 EUR

0731688108



Doi ani de experienta in
oficiu avand mai de 1000 clienti

5. Adresa telefon ?

Contactează vânzătorul

Tranzacție

6. Căminul ?

7. Tipul casei

Mihai Lupu

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului 10000.0 m²

Descriere

Zand 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

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>

Super teren - ranch

88 900 EUR negociabil

📍 Giurgiu - Giurgiu Nord 🗺️ Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului	9500.0 m ²	Front strada	30
---------------------	-----------------------	--------------	----

Descriere

Persoana fizica vand teren intravilan in orasul Giurgiu cu suprafata de 9500mp situat intre Casa de Nord si fabrica Lactia. Ideal pentru ranch sau parculare - atat ca investitie imobiliara Dose teren: 30 m. Reg. constructiilor.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0724699297

Super teren - parcelabil

87 000 EUR

📍 Giurgiu - Giurgiu 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

📍 Giurgiu - Giurgiu Nord 🗺️ Vezi 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**



0723418894

Rezervati acum oferta pentru terenul de vanzare din Vama Giurgiu

Compartiment: Imobiliare

Lucaciovici Cristina

Rezervati acum oferta pentru terenul de vanzare din Vama Giurgiu

Distributie anuntul pe

REZERVATI ACUM OFERTA TERENUL DE VANZARE

Specificatii

Suprafata terenului: 1000 m² Tipul terenului: ...

Descriere

Teren de vanzare situat in zona de intravilan din Vama Giurgiu, cu toate utilitatile necesare pentru dezvoltarea unei activitati comerciale sau industriale.

Valabil august 2023

Teren Vama Giurgiu **70 EUR** **0723418894**

Oferta nefructificata dupa 12 luni de ofertare

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




OLX
Real Estate - Bucuresti

Trimite mesaj

0,00 / 40,00 / 5,5400

100% ASIGURAT

100% GARANTAT

100% SECURITATE

Teren de Vanzare zona Spitalul Județean

40 € Pretul este negociabil

IMMOBILIARE RECOMANDATE

FORMULEAZĂ REALIZĂZĂZĂ

Preț negociabil | Tranzacție în cont | Evidență contabilă înregistrată

(P) CIRCULEAZĂ IATA

DESCRIERE

Opportunitate în zona Spitalului Județean București de vânzare a terenului de 4000m². Terenul este în zona de dezvoltare urbană și este ideal pentru dezvoltarea unei activități comerciale sau rezidențiale.

- Zona de dezvoltare
- Acces facil
- Loc ideal pentru dezvoltarea unei activități comerciale



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 demolabila zona Soseaua Alexandriei

17 000 € Pretul e negociabil

10.04.2018 ora 11:03

Teren + casa demolabila zona Soseaua Alexandriei

17 000 € Pretul e negociabil

VERI UN CREDIT IPOTECAR

PRIMĂ PLAZĂ REACTUALIZAZĂ

Personalizată Supărata până la 100 eur

(P) Calculaza rata

DESCRIERE

Teren extraurban pe vanzare amplasat in zona Georgea zona Soseaua Alexandriei, cateva zeci de Strada Flopilor teren in apropierea de 300m de la strada de Ilie si pe strada de la strada de la strada teren pe care se poate construi casa demolabila sau pe terenul existent electric, plus in curtea dintr-un de adozare al terenului este de 20.000€ si are la strada de la BCR



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>



Trageți în dreapta

Vand teren + autorizatie construire spalatorie SELF SERVICE

45 € Preț negociabil

VREU UN CREDIT IPOTECAR

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Reședință fizică | Suprafață utilă 1395 m² | Extrădob. 4000000 RON

(P) Calculează rata

DESCRIERE

Terenul se află la intrare în cartierul Ghizdaru în apropierea noilor benzilor de circulație și este în vecinătatea hotelului Anghelusa. Adresa exactă: Bdul București nr. 243.

Este o locație foarte bună fiind o lărmă de 28m intrarea se face din strada principală și o funcție pe aproximativ 40m în total de 1395 mp.

Stăpânul se poate alina în orice locație este chiar lângă Băncușă București lângă în stația feroviară este lângă și la 200m spre dreapta este un QMVA și locația este ideală pentru construire spațiilor.

Trimite mesaj

☎ 0746 616 939

Filex este un serviciu de evaluare a proprietății

LOCALITATE

📍 Ghizdaru
Cantă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

Cumpărătorii trebuie să citească cu atenție

Având mai multe

Publicitate



OLX.ro

KIWI FINANCE
Expert de evaluare a proprietății

14 ani pe piața din România

Alina Popescu

MAXIMIZAREA VALORII

1.09 RON
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

Mapa satelit actuală

LOCALIZARE



DREPTURILE CONSUMA

Acest anunț a fost publicat

pe platforma Remis.ro

Arată 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



→

Giurgiu (GR)
181 ZILĂ ACTIV 17/01/2024 06:26

DETALII

Prețurile

20 000 € **GRAFIC**

Descriere

Ocazie unică! Teren intravilan peșni Giurgiu
CĂZILE ÎNCLASĂ Teren intravilan de construcții
Giurgiu 555, Alexandru cel Bun A, suprafață:
3750 mp. Cu deschidere la drum: 54 m
PREȚ=20000 € PREȚ NEGOCIABIL în vecinătate
construcții civile. Catastru intabulare imc.

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

Id:eg: 09eg47i572e976f7e521hh192f84g769

20 000 EUR

0723633755



Despre oferta imobiliara: 100% documentata. 100% legalitate.

5. Interesat

Contactează vânzătorul

↳ Locație

↳ Vizualizare

↳ Alina



ekattaliynn2

5. Profilul vânzătorului

↳ Profilul vânzătorului

2540081/2021	Sc.5 teren proprietate	€ 205000	100%	100%	100%
2110087/2020	Act. teren proprietate	€ 250000	100%	100%	100%
1820081/2020	Act. teren proprietate	€ 250000	100%	100%	100%
1020081/2020	Act. teren proprietate	€ 250000	100%	100%	100%
1620081/2020	Act. teren proprietate	€ 250000	100%	100%	100%
1620081/2020	Act. teren proprietate	€ 250000	100%	100%	100%
1420081/2020	Act. teren proprietate	€ 250000	100%	100%	100%
1320081/2020	Act. teren proprietate	€ 250000	100%	100%	100%
1220081/2020	Act. teren proprietate	€ 250000	100%	100%	100%
1220081/2020	Sc.5 teren proprietate	€ 250000	100%	100%	100%
2020070/2020	Act. teren proprietate	€ 275000	100%	100%	100%

<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-IDhxi2Y.html>



Publicat pe 14.08.2018

Teren de vânzare în Giurgiu, Negru Vodă

30 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Descoperă nouă Salvează în Favorit Editează oferta sau retrage

(P) Calculatoarea foto

DESCRIERE

Terenul este situat în cartierul Negru Vodă, în zona de dezvoltare urbană, pe strada Gardinari, în vecinătatea școlii și a parcului. Este un teren de vânzare ideal pentru construirea unei case sau a unui teren de investiție. Are toate utilitățile necesare și este în posesia actelor necesare pentru vânzare.

PRIVAT

Profilul
14.08.2018

Trimite mesaj

076.657.8286

CE ALTEAI

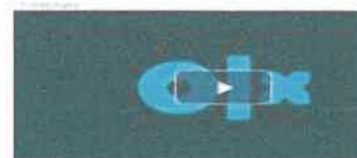
Giurgiu

REPERTORIUL DE RECOMANDĂRI

Aveți interes în achiziția acestui teren de vânzare în Giurgiu?

Da Nu

Ajută-mă mai mult



PRIVAT

KIWI K FINANCE



JustConta Business SRL

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

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



<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/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

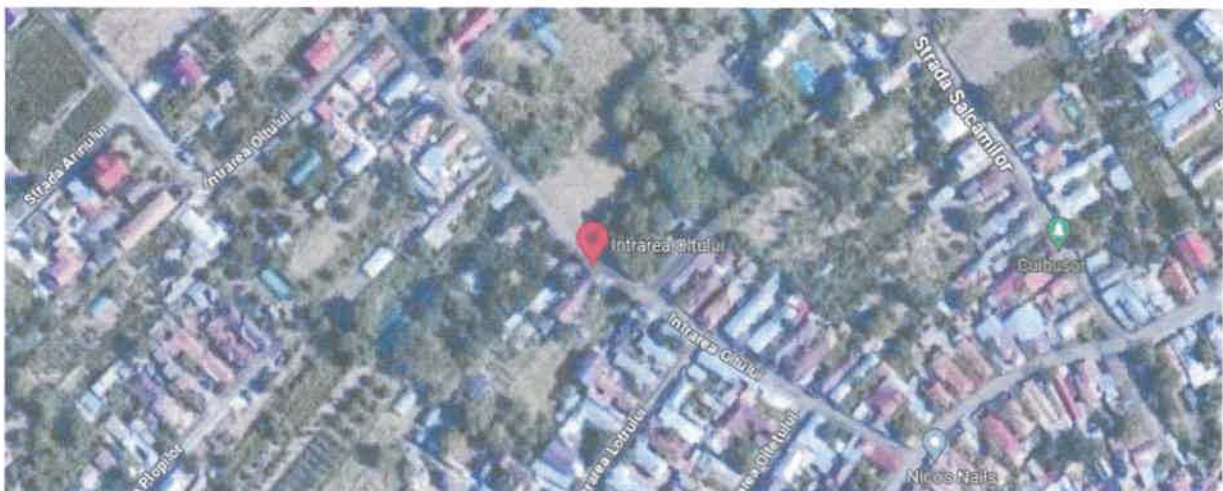
35 000 EUR

Giurgiu Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe str. Intraea Oltului, într-o zonă semicentrală. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42.5 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă, 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)

1592 ZILE

ACTIV

16/01/2024 20:43



Vand teren giurgiu , judetul giurgiu

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Specificații

Suprafata terenului

612.8 m²

Latime drum acces

4m

Descriere

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

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

0722382559



JustConta Business SRL

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

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/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 brasului - 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 caini 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 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>

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 acestora fiind foarte aproape de teren.

Vezi detalii pe 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

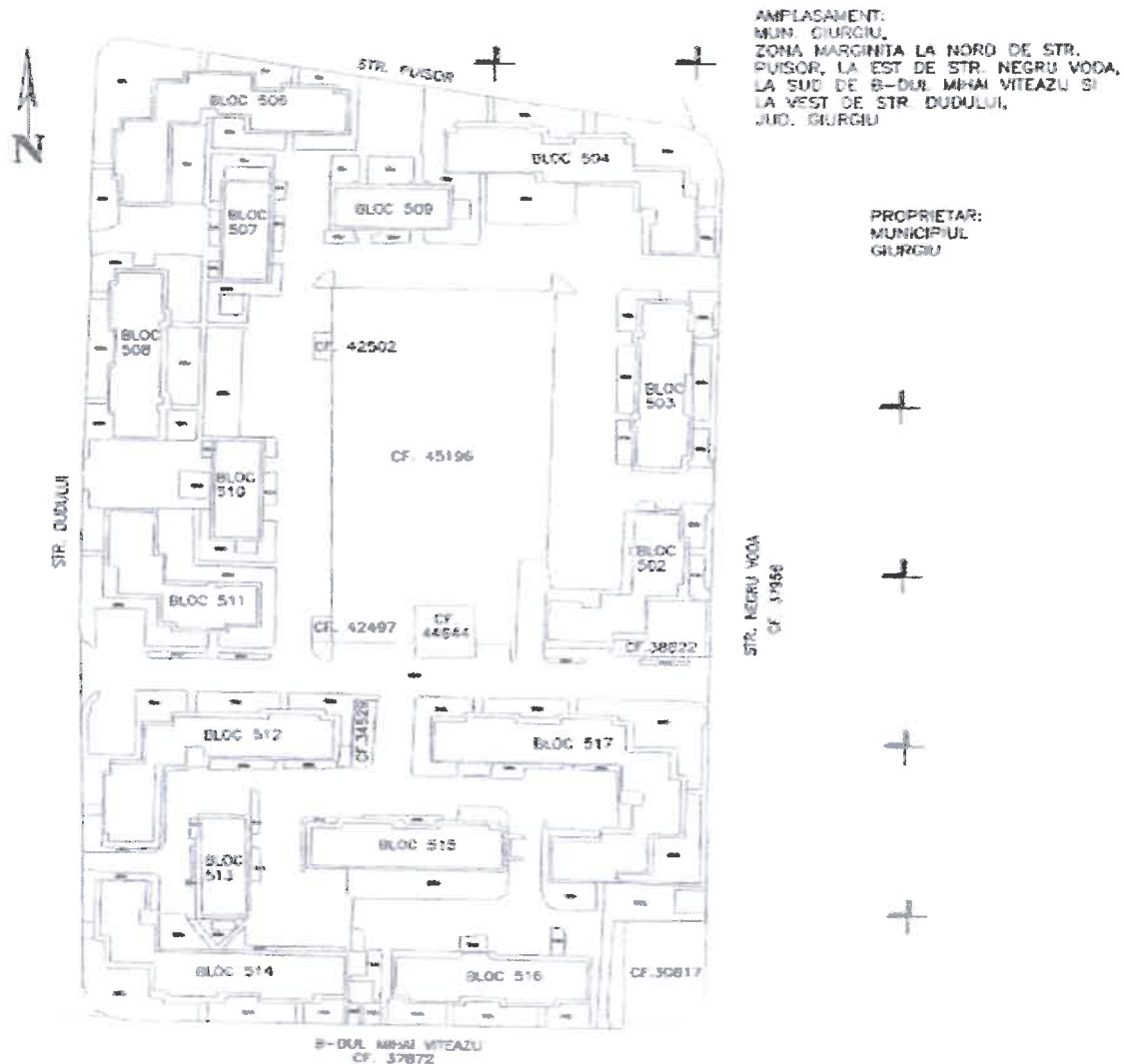


Act de proprietate

JustConta Business SRL

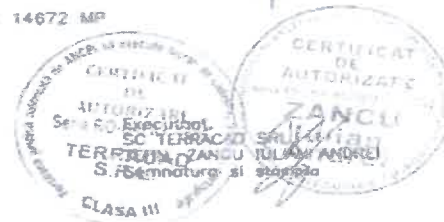
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 500



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



RAPORT DE EVALUARE

**DETERMINAREA VALORII JUSTE A PROPRIETĂȚII 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	PRIMARIA GIURGIU		
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, 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

Sediu 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
VALOAREA RECOMANDATA	TEREN 20540 mp – 4.919.978 lei, respectiv 989.000 euro 48 eur/mp respectiv 239 lei/mp
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.

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

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

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU

1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

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

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

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

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

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

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

1.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul Raportului de Evaluare îl reprezinta estimarea valorii juste a terenului asa cum este definită de Standardele de Evaluare SEV 2022 pentru inregistrarea valorii in situatiile financiar-contabile.

Evaluarea¹ nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate. Valoarea prezentata nu poate fundamenta o vanzare a terenului subiect, acesta este detinut in proprietate publica.

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

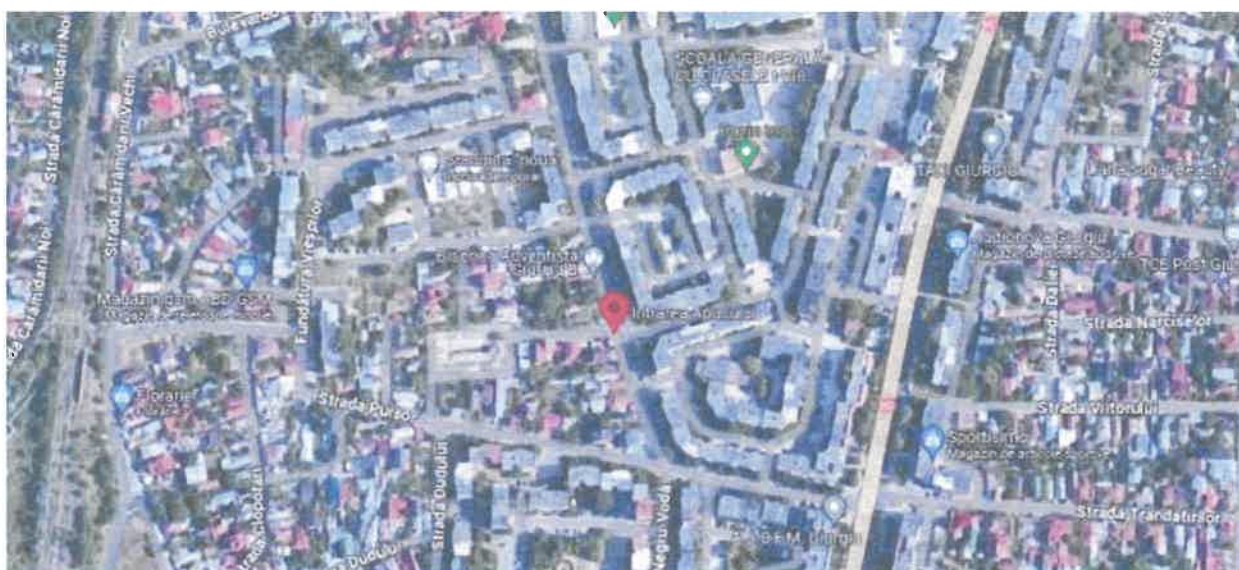
1.4.1. Adresa postala

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, 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 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 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 ipoteci 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 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

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

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

JustConta Business SRL

Sediul 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 Anexe

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
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, 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 reponsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit că evaluarea să se realizeze în ipoteza că amplasamentul îndeplinește toate condițiile legale privind mediul înconjurător, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se constată contrariul; aspectele care se vor identifica în acest caz, vor fi prezentate în cadrul raportului.
- nu au fost luate în considerare modificări legislative sau condiții de piață ulterioare datei evaluării care ar putea influența valoarea estimată; de aceea, valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă doar la data evaluării.

JustConta Business SRL

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

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

Ipoteze speciale:

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.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

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

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV³) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

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

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



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

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

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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, 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 existenta unor constructii tip drumuri, alei, trotuare si spatii verzi dintre blocuri.

⁴ 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 aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, 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. informatii despre proprietati imobiliare comparabile vandute sau ofertate spre vanzare
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-IDhxi2Y.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*⁵.

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.⁶

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

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

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

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

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

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) 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 pietefmai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietefsi 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.⁷

3.1.5. CONCLUZII

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

⁷ SEV 100 – Cadru 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 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**



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 ²	20,540.00	1,398.00	700.00	1,678.00
Pret oferta €/m ²		45	50	39
Ajustare pentru negociere		-7%	-7%	-7%
Valoarea ajustare		-3	-4	-2.7
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 3-4 euro/mp, in procent de 7%			
Pret ajustat		42	47	36
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		41.9	46.5	36.3
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		42	47	36
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		42	47	36
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de piata	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			
Pret ajustat		42	47	36
Localizare	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%			
Acces/ Vizibilitate	bun/f bun	bun/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu fost introduse ajustari, accesul si vizibilitatea este appx similara			
Utilizare	edililar	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

Incadrare/ Indicatori urbanistici	P+4E	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Deschidere	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 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			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	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.			
Alte ajustari	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%
Pret ajustat		48	46	51
Valoare adoptata	Euro	Lei		
Valoare teren rotunjit la	48	239		
	988,539	4,917,684		
	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

9 Giurgiu, Giurgiu · M. Local pe rîmă

Compartă acest anunț

Specificatii

Suprafata terenului	1500 0 m ²	Front stradal	800
Numai fronturi	1	Latime drum acces	2 m
Destinatie	De vacanta	Amplasare strazi	Estuate
Utilitati generale	Apa	Alte caracteristici	Opportunitate de investitie

Descriere

De vânzare teren intravilan, în orașul Giurgiu, zona Giurgiu Nord, în suprafață de 1500 mp. Terenul este situat în strada gării din Giurgiu Nord, are toate utilitățile, este conectat 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 și pe terenul pe care se vânzare există un stâlp pentru a se putea face această conexiune.

Vezi detalii pe www.justconta.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
Apelare 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 de servicii contabile și de evaluare patrimonială care oferă servicii de contabilitate, audit și evaluare patrimonială pentru companii mici și mijii. Serviciile noastre sunt realizate de către experți în domeniul și sunt adaptate nevoilor fiecărei companii.

JustConta este o companie de servicii contabile și de evaluare patrimonială care oferă servicii de contabilitate, audit și evaluare patrimonială pentru companii mici și mijii. Serviciile noastre sunt realizate de către experți în domeniul și sunt adaptate nevoilor fiecărei companii.

JustConta este o companie de servicii contabile și de evaluare patrimonială care oferă servicii de contabilitate, audit și evaluare patrimonială pentru companii mici și mijii. Serviciile noastre sunt realizate de către experți în domeniul și sunt adaptate nevoilor fiecărei companii.

[Interpretare mai puțin](#)

Specificații

Suprafață teren	1500 mp
Tip teren	întravilan
Tip construcții	întravilan
Tip construcții	întravilan
Tip construcții	întravilan

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

Teren întravilan 1500 mp. str Decebal, Giurgiu

35.000 €



0759 050 577
Apelează acum

Alina

VENALTY 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 €



George Lazar

REVENCIENȚAR



Trimite linkul unui prieten pe



Proprietate de vanzare in Giurgiu, strada Garii, nr. 90 - zona ultracentrala - suprafata terenului este de 2102,00m2 (desti comerciale rezidentiale)

Contact George Lazar tel. [vezi numărul](tel:0749274716) email [trimite email](#)

Specificații

Locuri: 38000000

Act. la data 21/11/2020

Suprafață teren: 2102 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 36 m

nr. etaje: 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&imovidvz=948881834>

Teren cu iesire la Dunare Canalul Plantelor

2.250.000 €



0783 148 352
0783 148 352




Florin Nita

0783 148 352

Trimite mesaj

Tranzactii imobiliare sunt prezentate pe:



Opportunitate Teren Giurgiu cu iesire la Dunare Canalul Plantelor zona libera cu toate apele canalizate si cu utilitatile teresii 45000mp

Terenul este intravilan si se afla in zona libera de constructii in zona B de constructii alina Canalul Plantelor aprox 75m - 100m

amplasat pe o suprafasa de 8m

utilitati: epc, smetarie, electricitate, gaze, canalizatie si toate utilitatile

Terenul are o zona de meste terenuri

Pot 40% si o zona de meste terenuri

este utilitatii: canalizatie 2000mp, terenul este utilitatii si are toate utilitatile

si are toate utilitatile terenul este utilitatii si are toate utilitatile

terenul este utilitatii si are toate utilitatile si are toate utilitatile si are toate utilitatile

[citeste mai putin](#)

Specificatii

Comuna: Giurgiu

0783 148 352

Suprafata teren:

45000 mp

Tip teren:

constructii

Categoria teren:

intravilan

nr. fronturi:

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>

VAZARE

Teren intravilan Giurgiu 902mp

50.000 EUR

127 m²

1 imagine



homeZZ.ro

Tipul terenului: Intravilan
Sud
Suprafata terenului: 902 m²
Cămin/ziab
Cămin/ziab

Se vandere teren intravilan in zona Giurgiu, Buzarești str Ștefaniei 12
num distanta 400 m - faza cu un supra - 50 m până la șosea și a prizei și
se va de așchizi în suprafața de 902 m²

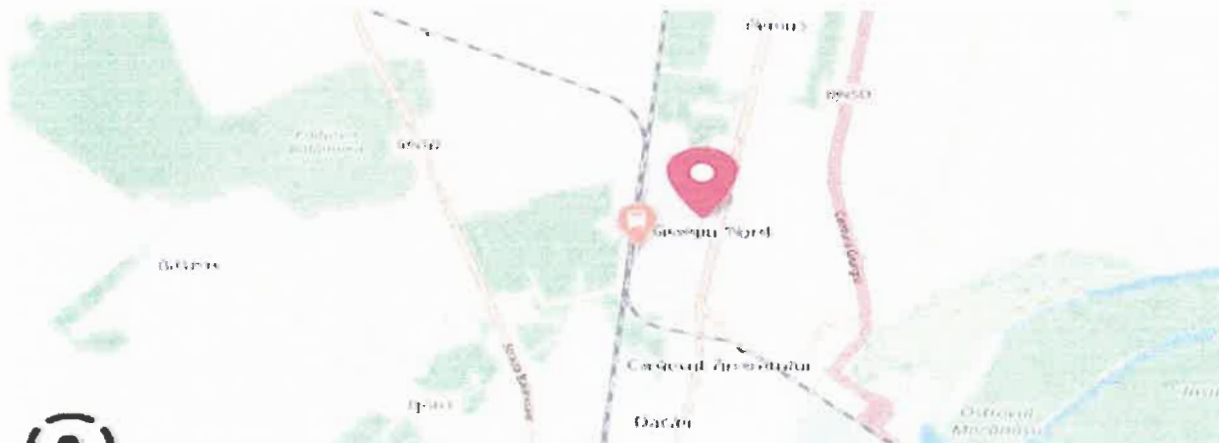
Avem și mașină, centrală aer condiționat și electrice în locaș și tabăra terenului
Terenul are și deschidere de 27 m cu posibilitate de intrare pe 2 și 421

Clasări
Apartamente 2+1 m²

DESCRIEȘI

Drumul Taberei
Residence

Vizualizare online
Acasă
La stânga, unde este



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-370000-mp-mogosesti-giurgiu/7b0f65767f696a51.html>

Teren 370000 mp Mogosesti - Giurgiu

20 EUR

0722511217



Specificatii

Suprafata terenului

370000 m²

Front stradal

800 m

Descriere

Terenul este in suprafata de 371 ha (370000 MP) intravilan prin PUZ. Acesta are drum asfaltat prin 3 laturi si deschidere de cca 800 m la DN 5A. Exista un transformator de energie electrica si posibilitatea de a mai amplasa, cat este nevoie, deoarece pe una din laturile terenului exista o linie de **MEDIE TENSIUNE**.
Exista un bul de apa dar si apa de la retea.
Conducta de gaze lucreaza la o presiune de 1-6 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 si morsa pentru fuaje; 6) hala 1000 mp; 7) atelier mecanic 500 mp; 8) utilitatii functionare.
Terenul poate functiona si in alte scopuri: parc industrial, depozite, hala, etc. (Primaria ne da concursul).
Terenul se afla in localitatea **Mogosesti** (com. Adunata Copaceni, jud. Giurgiu) si este in apropierea zonei de agrement **PARCUL DE AGRIMENT CUMANA** 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 discutare si contractare iar unul in desfasurare: **Aeroportul Adunata Copaceni**, **Recluzarea lucrilor CANALULUI NAVIGABIL pe raul ARGES in localitatea 1 DECEMBRIE - Fluviul DUNAREA** si **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 imobile unii au 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 prevede un numar de 16 vile cu suprafete de la 120mp la 200 mp suprafete vile 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 - polclinica, market, alimentatie publica, etc.
In zona exista proiecte imobiliare realizate sau in curs de realizare de asemenea in imediata apropiere a acestui teren se mai afla si obiectivul **RECATUL CAILOR** unde se invata si se tin cursuri de **ECHITATE** (cai si **HIPODROMUL ADUNATEI COPACENI** unde sunt cele mai frumoase de tara unde se desfasoara multe concursuri **HIPICE**.
Distanta intre locala **LIVADA CU CIRESI** - **BUCURESTI** (Km 0) este de 25-8 Km.
Acesta localitate pentru dezvoltarea unui superb si un proiect imobiliar departe de zgomotul si aglomeratia urbana, poate fi arhitectural la suma de 19,5 Euro/mp.
Asteptam dezvoltatori imobiliari care stiu si cunosc ce inseamna sa dezvolti un proiect in timpul natunii.

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

1. Descriere 2. Specificatii



5/8

30 EUR

0731688108

Lot & teren intravilan
Teren intravilan (10000 mp)

Adresa terenului

Contactează vânzătorul

Interese

Actualizare profil

Tranzacții



Mihaela Lupu

10000 mp teren intravilan

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului 10000,0 m²

Descriere

Vand 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

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

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

Super teren - ranch

88 900 EUR negociabil

Comuna: Giurgiu-Nord · Viz: Viz pe teren

Specificatii

Suprafata terenului	9500 0 m ²	Front stradal	30
---------------------	-----------------------	---------------	----

Descriere

Pentru un teren de vanzare intravilan in localitatea Giurgiu cu suprafata de 9500mp, situat intre Fara de Nord si Fabrica Lacta. Ideal pentru ranchi sau si un mic business. Afara este concesionat in Libraria Dese-bugete. 30 m² Reg. constructii.

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

0724699297

Super teren - parcelabil

87 000 EUR

Comuna: Giurgiu-Nord · Viz: Viz pe teren



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

Comuna: Giurgiu-Nord · Viz: Viz pe teren

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/imobiliare/.de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-vama-giurgiu/7786he2455407f79edi3234g0f566de4.html>

Teren Vama Giurgiu 70 EUR



0723418894

Rezervati acum oferta pentru vanza

Compartiment: Vanzari

Luacavechi Craiova

Rezervati acum oferta pentru vanza

Distribuire anuntul pe

REZERVATI ACUM OFERTA PENTRU VANZA

Specificati:
 Suprafata terenului: 12000m² Anuitate: 427

Descriere:
 Teren intravilan situat in zona de dezvoltare imobiliara din Vama Giurgiu, cu toate utilitatile necesare pentru dezvoltarea unei activitati comerciale sau industriale.

Valabil august 2023

Teren Vama Giurgiu 70 EUR

0723418894

Oferta nefructificata dupa 12 luni de ofertare

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-zona-spitalul-judetean-IDgVVGU.html>



Teren de Vanzare zona Spitalul Județean

40 € Pret negociabil

IMMOBILIAR

TRIMURĂZĂ

REACTIVĂZĂ

Descrierea | Suprafață: 2000 m² | Evidență: Immatriculată

(P) **Calcularea ratei**

DESCRIERE

Suprafață: 2000 m². Zona: Spitalul Județean. Este un teren de vânzare situat în zona Spitalului Județean, cu o suprafață de 2000 m². Este un teren de vânzare situat în zona Spitalului Județean, cu o suprafață de 2000 m².

- Teren de vânzare
- Immatriculată
- Preț negociabil



PRIVAT



Real Estate Nisaj

Trimiteti mesaj

0744 299 55404

Pe Aliant

100%

100%

RESPONSABILITATE CONSUMATOR

Amplasament: Zona Spitalului Județean

Aziți pot raporta

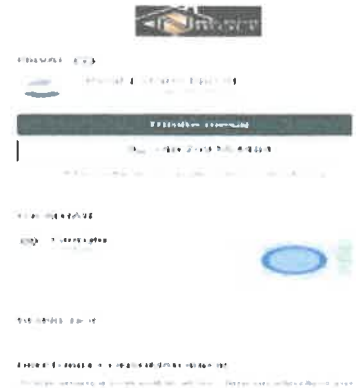


JustConta Business SRL

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-casa-demolabila-zona-soseaua-alexandriei-IDh0YvL.html>



Teren + casa demolabila zona Soseaua Alexandriei
17 000 € Pretul e negociabil

17.000 €

Teren + casa demolabila zona Soseaua Alexandriei

17 000 € Pretul e negociabil

MERIT UN CREDIT IPOTECAR

PRIMĂVEREA REALIZĂZĂZĂ

Periodicitate: Suprataza: 27% - 300 EUR

(P) Calculaza rata

DESCRIERE

Teren cu casa demolabila situata in zona Soseaua Alexandriei, terenul este de 300m² si are o casa demolabila care poate fi demolata si construita din nou. In apropierea terenului se afla o strada asfaltata si un teren cu casa demolabila care poate fi demolata si construita din nou. Pretul este de 17.000 € si este negociabil.



JustConta Business SRL

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

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

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



Profil: [www.olx.ro](#)

Vand teren + autorizatie construire spalatorie SELF SERVICE

45 € Pretul negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZA

REACTUALIZEAZA

Perioada fiscală

Suprafață: 1396 m²

Extensibil: înălțimi rezizabil

(P) Calculeaza rata

DESCRIERE

Terenul se afla la intrarea in orasul Giurgiu in zona parcare de la intrarea de langa benzina la Sukol in localitatea Inotetului Ardealului. Adresa exacta: Blvd Bucuresti nr 247

Este o locatie foarte buna, avand o latime de 26m intrarea se face din strada principala, cu o lungime de aproximativ 47m, o totala de 1396 mp.

Stupa (11m) poate să intre în orice locație este o fier țerșă DA, gospodăria București-Giurgiu în stanga terenului este LUK OIL iar la 250m spre dreapta este un OMV. Căminul este vechi și are o condiție de păstrare.

Trimite mesaj

☎ 0746 616 939

Urmareste oferta si pe telefonul tau

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acordăm un an la test pentru orice altceva un an

Ca să știi mai multe despre noi, poți să ne scrii

Acum te-am multe

Publicitate



Publicitate

KIWI K FINANCE

Experiență de aproape 30 de ani

100% garanție la toate crediturile oferite

APROBARE RAPIDĂ

VALORI SUPERIOARE

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

LOCALIZARE

Remis.

DREPTURILE CONSUMA

Acest anunt a fost publicat

Arată 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





Navigation icons: back, share, star, and menu.

Giurgiu (GR)
101 28.5 ACIW 1/2017/2024 10/26

DETAII [GALERIE](#) [MAPA](#)

Descriere [+](#)

20 000 € [GRAFIC](#)



Descriere

Onze oprea! Teren intravilan peftin Giurgiu
de ACIW UNIDAM Teren intravilan de vanzare in
Giurgiu sda Alexandru Ioan Cuza Suprafata
2700 mp, cu deschidere la drum 10m
PRET:20000 PRET NEGOCIABIL in vecinatate
constructii civile Cadastru, intabulare, etc.

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
Teren - Giurgiu Peninsula

20 000 EUR

0723633755



014708720023	Ter. Setorului piet.	• 205000	100%	• 0723633755
014708720023	Act. terenului	• 205000		• 0723633755
314708720023	Act. terenului	• 205000		• 0723633755
414708720023	Act. terenului	• 205000		• 0723633755
514708720023	Act. terenului	• 205000		• 0723633755
614708720023	Act. terenului	• 205000		• 0723633755
714708720023	Act. terenului	• 205000		• 0723633755
814708720023	Act. terenului	• 205000		• 0723633755
914708720023	Act. terenului	• 205000		• 0723633755
000000720023	Ter. Setorului piet.	• 205000	100%	• 0723633755
000000720023	Act. terenului piet.	• 205000		• 0723633755

<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

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

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



12.53m

Teren de vânzare în Giurgiu, Negru Vodă

30 000 €

PROMOȚIA

ACTUALIZEAZĂ

12.53m 9.04m 8.29m 18.15m 8.53m 9.60m

(P) **Calculați rata**

DESCRIERE

Terenul este situat în zona de dezvoltare urbană a orașului Giurgiu, în apropierea străzii Grădinari. Este un teren dreptunghiular cu o suprafață de aproximativ 1500 mp. Este potrivit pentru construirea unei case sau a unui teren de parcare. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați vânzătorul.

PRIMA



PRIMA

membru din 2018

Trimite mesaj

0, 076.652.8286

Interesează-mă în această ofertă

LOC ALIAT



Facebook

Compart



DRUMURI CONSUMATORILOR

Acces gratuit la serviciul nostru de asistare și consiliere financiară

și servicii financiare pentru clienții noștri. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați serviciul nostru de asistență clienți.

Arată mai multe



FINANȚARE

KIWI K FINANCE

Experiență în servicii financiare



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/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

0732005662

Call Center

Compartiment

Facebook

WhatsApp

Alexandra Maria

Tranzacții imobiliare


Trimiteți

Contribuie la înțelegerea pe

f WhatsApp

Descriere

Imobilul este situat în zona industrială din Giurgiu Nord, pe strada Gloriei, în apropierea stației de cale ferată și a drumului național nr. 10. Terenul este în posesia unei persoane fizice și este disponibil pentru vânzare. Pentru mai multe detalii și vizionări, vă rugăm să contactați agentul imobiliar.



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/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 - 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 Kw/h si 380 Kw/h, pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor (intocmite pentru pierderile din pamant).

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

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

Act de proprietate



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



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel. 004 0246 211627; 215811
mob. 004 0372 735333

cod poștal 060044
fax: 004 0246-215 805
e-mail: primariad@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
DIRECȚIA PATRIMONIU COMPARTIMENT PATRIMONIU NR. 9546 / 29.01.2024

CĂTRE:

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

B-dul. Tineretului, nr.3, Bl. Z1, Et.5, Ap.34, Sector 4, Bucuresti

Având în vedere Actul Adițional nr. 53779/13.06.2023 la Contractul de prestări servicii nr.53779/13.06.2023, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare, pentru determinarea valorii juste a zonei, mărginite la N - de proprietăți particulare, la E - de Str. Negru Vodă, la S - de proprietăți particulare și la V - de proprietăți particulare, din municipiul Giurgiu, în suprafață de 20.540 mp., compusă din curți construcții talei, trotuare, carosabil, etc.) în suprafață de 13.157 mp. și spațiu verde în suprafață de 7.383 mp., conform planului de situație anexat.

PRIMAR,

Adrian ANGHIELESCU

DIRECȚIA PATRIMONIU

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

INTOCMIT,
Veronica MĂRIAN

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6-20, (1) și (2) ale Regulamentului UE 2016/679

JustConta Business SRL

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

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