



BĂICEANU LILIANA

Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**H O T Ă R Ă R E**

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

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.57.952/14.06.2024;
  - raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 58857/18.06.2024;
  - avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
  - avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
  - avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
  - solicitarea domnului Nedelcu Ion Gabriel, administrator al societății TÂNĂR FERMIER 2009 S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.20.745/26.02.2024;
  - certificatul de urbanism nr.200/15.03.2024;
  - prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu;
  - prevederile art.108, lit."b", art.306, alin.(1) și alin.(2) și art.362, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, ale art.15, lit."e" din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art.129, alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „b” și art. 139, alin. (3), lit.”g” și art.196 alin.(1), lit.”a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE :

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

**Art.2.** Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 167,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiul Giurgiu, adiacent Strada Gloriei, conform anexei 1.

**Art.3.** Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 167,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiul Giurgiu, adiacent Strada Gloriei, onform anexei 2.

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

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

Giurgiu \_\_\_\_\_ 2024

Nr. \_\_\_\_\_



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
GIURGIU  
Nr. 31251  
2024 03 26

### **STUDIU DE OPORTUNITATE**

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

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

JustConta Business SRL

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

## **CUPRINS**

### ***Date generale***

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

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

***Capitolul III. Nivelul minim al redevenței***

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

***Capitolul V. Durata estimată a concesiunii***

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

***Capitolul VII. Avize obligatorii***

## **DATE GENERALE**

Conform notei de comanda Nr 28560/18.03.2024 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea dării in concesiune a unei parcele de teren in suprafata de 167 mp.

Scopul studiului il constituie analiza oportunității concesiunii terenului si estimarea valorii de redeventa pe an.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 14.03.2024 iar cursul euro este 1EUR= 4.9712 lei

Prezentul studiu este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- OG 57/2019- Codul Administrativ -privind inchirierea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de inchiriere se va atribui prin licitație publică

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

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

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

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

JustConta Business SRL

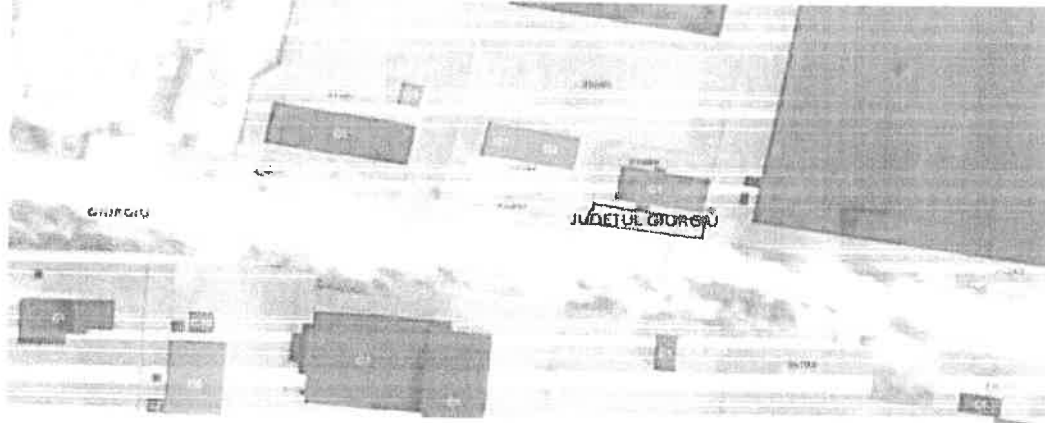
Sediul social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

## **CAPITOLUL I**

### ***Descrierea și identificarea terenului care face obiectul inchirierii***

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





Accesul pe proprietate se face din str. Gloriei, S = 167 mp, acces din drum amenajat, cu utilități – apă, canalizare, energie electrică/cu potențial de conectare la acestea. Conform certificat de Urbanism terenul poate fi utilizat doar pentru infrastructura rutieră, orice altă utilizare trebuie avizată de către administratorul drumului.

- Localizarea amplasamentului: intravilanul localității Giurgiu, jud. Giurgiu, Str. Adiacent strada Gloriei.
- caracteristici fizice ale terenului, (suprafața, forma, pante, deschideri, etc)
  - Forma: regulată, raport superior între deschidere și lungime
  - Planeitate: teren plan, nepregătit pentru utilizare
  - Alte informații:
- utilizarea actuală a amplasamentului: neutilizat
- utilități - apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale
- utilizarea terenurilor din vecinătatea amplasamentului: rezidențial, industrial
- proprietatea este amplasată în zona periferică a municipiului, se pretează pentru construcții industriale.

## **CAPITOLUL II**

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

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

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

JustConta Business SRL

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





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

- ✓ chiriei aferent terenului inchiriat, ca preț al concesiunii;
- ✓ venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

### **CAPITOLUL III**

#### ***Nivelul minim al chiriei***

Valoarea imobilului rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare executarii, in maxim 25 de ani.

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

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

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

#### ***Estimarea chiriei minime***

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



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

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

Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea venitului constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacității unei proprietăți imobiliare de a genera venituri în viitor, venituri care sunt convertite în valori actualizate.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului) sau chirii în cazul metodei capitalizării rentei funciare.

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

În urma aplicării metodelor descrise în raportul de evaluare din data de 22.03.2024 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda comparației directe: 12.577 lei echivalentul a 2530 euro**
- **Metoda capitalizării rentei funciare: nu a fost utilizată**

Valoarea obținută prin comparații directe reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazându-se pe oferte actuale direct din piața și este cea mai relevantă metodă pentru tipul de proprietate evaluată.

În calculul redevenței a fost luat în considerare faptul că, aceasta a fost evaluată prin metoda comparației directe 12.577 lei.

Chiria anuală = 503 lei

***Valoarea redevenței minime anuale este de 503 lei respectiv 101 euro***

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

JustConta Business SRL

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

#### **CAPITOLUL IV**

### ***Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii***

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesionarea bunurilor ce aparțin domeniului privat , contractul de chirie se va atribui prin atribuire directă pe baza documentelor de atribuire.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract;
- Schița de amplasare în zona a parcelei supuse concesiunii.

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

#### **CAPITOLUL V**

### ***Durata estimată a contractului de închiriere***

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani. Subconcesionarea este interzisă.

#### **CAPITOLUL VI**

### ***Termenele previzibile pentru realizarea procedurii***

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de închiriere și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor de atribuire directă.

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

#### **CAPITOLUL VII**

JustConta Business SRL

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

### **Avize obligatorii**

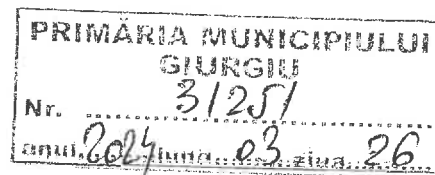
Imobilul – teren – nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare, asadar, nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

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

Întocmit,  
JustConta Business SRL  
Andronic Raluca

**Raluca-  
Alexandra  
Andronic**

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



## RAPORT DE EVALUARE

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

*Elaborat de: JustConta Business SRL*

*Echipa de elaborare a lucrării:*

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

**14.03.2024**

JustConta Business SRL

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

## SINTEZA EVALUĂRII

14.03.2024

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

JustConta Business SRL

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

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



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

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



## 1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

### 1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU

### 1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorii desemnati, specificati mai sus, in conditiile 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 precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

## 1.3. SCOPUL EVALUARII

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

Evaluarea<sup>1</sup> nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate. Valoarea prezentata nu poate fundamenta o vanzare a terenului subiect, doar redeventa pentru concesiunea acestuia.

---

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

#### **1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARI**

##### **1.4.1. Adresa postala**

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

##### **1.4.2 Identificare cadastrala**

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

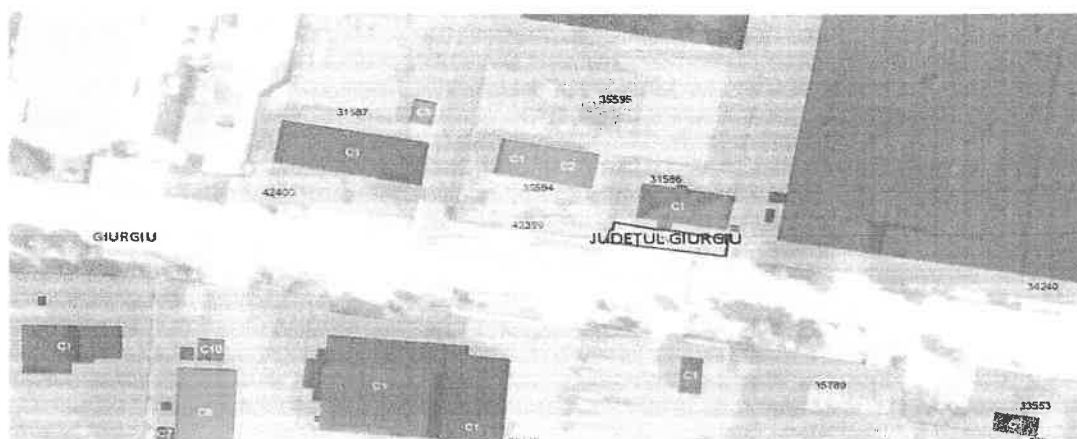
Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 167 mp, teren detinut in proprietate privata de catre Primaria Giurgiu.



JustConta Business SRL

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

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



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

#### 1.4.3 Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții, așa cum reiese din documentele puse la dispoziție de beneficiar.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mențiuni cu privire la ipoteци și/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 de piață definită în SEV 100 - Cadrul general, după cum urmează:

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

JustConta Business SRL

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

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

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

## 1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **14.03.2024**.

## 1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

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

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

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

---

JustConta Business SRL

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

- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fara a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza 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 bazeaza evaluarea, precum și documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia. Astfel, au fost utilizate informatii:

- **furnizate de catre client:**

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobandit de proprietar conform urmatoarelor documente:

- extras de carte funciara pus la dispozitie de proprietar
- ii. **din surse publice:**
- iii. analiza de piata – site-uri imobiliare si publicatii de specialitate: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro).

#### **1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE**

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

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

JustConta Business SRL

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

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

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

**Ipoteze:**

- evaluarea s-a realizat în ipoteza 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 inconjurator, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se constată contrariul; aspectele care se vor identifica în acest caz, vor fi prezentate în cadrul raportului.
- nu au fost luate în considerare modificări legislative sau condiții de piață ulterioare datei evaluării care ar putea influența valoarea estimată; de aceea, valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă doar la data evaluării.

**Ipoteze speciale:**

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

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

JustConta Business SRL

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

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

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

#### **1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE**

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

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

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

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

---

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

### 1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 14.03.2024.

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

#### 2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

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

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

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

#### 2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

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

---

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



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

## 2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

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

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

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

JustConta Business SRL

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

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a piete și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este una dintre cele mai dinamice piete, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioadă de stagnare. Interesul față de această piață este determinat de o nouă legislație în domeniu, de competiția bancilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

#### Analiza cererii

Cererea efectivă este medie – în stagnare. Există cerere pentru terenuri similare, zona mediană rezidențială a municipiului are terenuri libere.

### 2.3. DATE DESPRE PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Proprietățile comparabile au amplasare similară, pe raza UAT GIURGIU și suprafața comparabilă.

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

Proprietățile imobiliare comparabile sunt amplasate în UAT GIURGIU, zone similare. Din studiul de piață realizat de evaluator, terenurile oferite la vânzare cu amplasament similar au valori cuprinse între 35 – 80 eur/mp, diferența de valoare fiind dată de utilități, amplasament, suprafața, specificatii urbanistice.

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

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-nord/hfif35426212710eegfg39h86g871di.html>

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

JustConta Business SRL

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

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

### 3. ANALIZA DATELOR

#### 3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

##### 3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

##### 3.1.2. CEREREA

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

---

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

anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.<sup>6</sup>

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

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

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

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

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

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

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

---

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

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

### 3.1.3. OFERTA

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

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

JustConta Business SRL

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

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

#### **3.1.4. ECHILIBRUL**

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

#### **3.1.5. CONCLUZII**

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

### **3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE**

#### **3.2.1. ANALIZA CMBU**

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

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

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

---

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



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

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

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

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

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

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber

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

⇒ permisibila legal

⇒ posibila fizic

⇒ fezabila financiar

⇒ maxim productiva

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

JustConta Business SRL

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

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

#### 4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

##### RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

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

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

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

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

JustConta Business SRL

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

JustConta Business SRL

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

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



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

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

d) daca exista autorizatie de construire.

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

**Aceasta metoda nu a fost utilizata.**

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

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

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

Metodologia de calcul este urmatoarea:

1. Din piata a fost extrasa o valoare de inchiriere

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

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

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

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

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

JustConta Business SRL

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

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



Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

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

**Aceasta metoda nu a fost utilizata.**

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

Valoare determinata prin abordarea prin piata, metoda comparatiei directe

**TEREN 167 mp/CF 42404 - 12.577 lei**

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

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

JustConta Business SRL

Sedi u 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 pentru concesiune pentru o perioada de 25 de ani.

**TEREN 167 mp/CF42404 - 12.577 lei**

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

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

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**

**LAURENTIU VIERU**

**JUSTCONTA BUSINESS SRL**

**ANDRONIC RALUCA**



JustConta Business SRL

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

### **5.3. MENTIUNI TRANZITORII**

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

### **ANEXE**

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

JustConta Business SRL

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

## 1. Estimarea valorii proprietatii prin abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		16,200	17,000	25,000
Suprafata- m <sup>2</sup>	167.00	900.00	1,500.00	1,700.00
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		18	11	15
Ajustare pentru negociere		-20%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		-4	-1	-1
Explicatie ajustare	In urma discutii lor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 1-4 euro/mp. Comp 1 este ofertata pt plata in rate pe termen de 1 an			
<b>Pret ajustat</b>		<b>14</b>	<b>11</b>	<b>13</b>
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		14.4	10.8	13.2
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Conditii de finantare</b>	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		14	11	13
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		14	11	13
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Conditii de piata</b>	Mar-24	Mar-24	Mar-24	Mar-24
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Pret ajustat</b>		<b>14</b>	<b>11</b>	<b>13</b>
<b>Localizare</b>	Gloriei	Alexandriei 154	Giurgiu nord	Intrarea Navodului
Ajustare		0%	21%	0%
Valoarea ajustare		0	2	0
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari, amplasarea comparabilei 2 este inferioara - utilizare similara, zona aferenta prezinta o variatie de cca 21% pentru localizare - analiza pe perechi de date, comp 1 si 2.			

JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

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

JustConta Business SRL

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







Teren intravilan Giurgiu Nord  
Giurgiu - Giurgiu · Meziereuș

16 000 EUR negociabil

0732005662

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Iată este valabil?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Făcerea

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

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

Deschidere la drumul de acces - 40m



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

Teren de vânzare

Giurgiu - Giurgiu · Meziereuș

1 700 EUR negociabil

#### Specificatii

Suprafata terenului	1500.0 m <sup>2</sup>	Front stradal	000
Numar fronturi	1	Latime drum acces	2 m
Destinatia	De locanta	Amenajare strazi	Pietruite
Utilitati generale	Apa	Alte caracteristici	Oportunitate de investitie

#### Descriere

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

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

0724686292

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

JustConta Business SRL

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

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

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

Teren intravilan

30 EUR

0731688108



Share anuntul pe WhatsApp

Adauga in carti

Contacteaza vanzatorul

Salveaza

Mapa satelit

Adauga in carti



Mihai Lupu

Salveaza anuntul

Urmareste

Distribuie anuntul pe



### Specificatii

Suprafata terenului 10000.0 m<sup>2</sup>

### Descriere

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

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

S a vandut cu 20 eur un lot de 700 mp

JustConta Business SRL

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

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



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

### Super teren - ranch

88 900 EUR negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu Nord 📍 Vezi pe harta

#### Specificatii

Suprafata terenului	9800.0 m <sup>2</sup>	Front stradal	30
---------------------	-----------------------	---------------	----

#### Descriere

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

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://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  
17:29

#### Ileana

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

11/09/2023  
17:33

JustConta Business SRL

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

## Ajustari

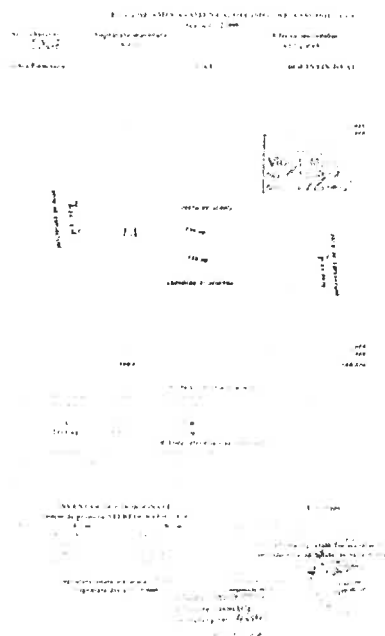
<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-bolintin-deal/7808667e7d6f6150.html>

Vanzare teren intravilan Bolintin Deal

193 000 EUR

0756031089

📍 [Bucuresti](#) 📍 [Imobiliare](#)



### Specificatii

Suprafata terenului

Front stradal

### Descriere

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

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

📞 [0756031089](tel:0756031089)

📍 [Bucuresti](#)

Contactează vânzătorul

📍 [Bucuresti](#)

📞 [0756031089](tel:0756031089)

📍 [Bucuresti](#)

PRO TECH LKW SR

📞 [0756031089](tel:0756031089)

📍 [Bucuresti](#)

📞 [0756031089](tel:0756031089)

Distribuie anuntul pe



KAISER+KRAFT

📞 [0756031089](tel:0756031089)

📍 [Bucuresti](#)

JustConta Business SRL

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

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



### Vanzare teren intravilan Bolintin Deal

↓ 193 000 EUR

275 000 EUR

proprietar propun spre vanzare teren intravilan, in suprafata totala de 5 511 m

📍 Giurgiu Giurgiu

🏠 1 marte

📏 5 510 m<sup>2</sup>

Valabil august 2023

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

### Teren intravilan Soseaua Alexandriei - Giurgiu 4400mp

15 EUR

0761332645

📍 Giurgiu Giurgiu 📍 Vezi pe harta

#### Specificatii

Suprafata terenului	4400.0 m <sup>2</sup>	Front stradal	14
---------------------	-----------------------	---------------	----

#### Descriere

Teren intravilan

Pret: 15 EUR/m<sup>2</sup>

Suprafata utila: 4 400 m<sup>2</sup>

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

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

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

Adresa: Giurgiu, Soseaua Alexandriei

<https://goo.gl/maps/1LEAfrSaR4F2>

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Care este val.

📎 Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

📌 Fa oferta

♥ Salveaza sa favorit

📌 Vizualizari: 048

⚠ Raporteaza

JustConta Business SRL

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

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

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



Giurgiu Kaufland cartier Tineretului

600.000 €



Ghita Mihaela

0726 340 034

0726 340 034  
Apasă aici să suni

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe



JustConta Business SRL

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



## Specificații

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.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-de-vanzare-strada-gloriei-IDv3cu>



Real Estate Nirolf Agentie in  
Agentie  
0799 553 484

Terenul este vieru

Intensivitate: 2200, 0,0299 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

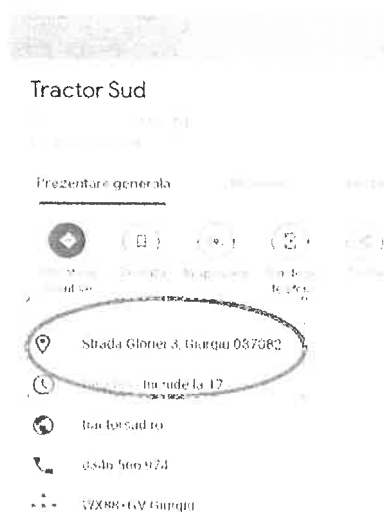
+40 799 528 466

Construcțiile și structurile de construcții necesită renovare.  
Prețurile sunt estimate și pot fi diferite de cele reale.  
Mulțumim!

De Vanzare/inchiriați teren industrial  
Teren cu destinație industrială  
Strada Gloriei Nr 3 Giurgiu

Accesul se face din strada Gloriei.  
Terenul are suprafața plană.  
Construcțiile și structurile de construcții necesită renovare.  
Prețul vânzare 250 m<sup>2</sup> parcele de la 1000m<sup>2</sup>  
Prețul chirie 30m<sup>2</sup>

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



JustConta Business SRL

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



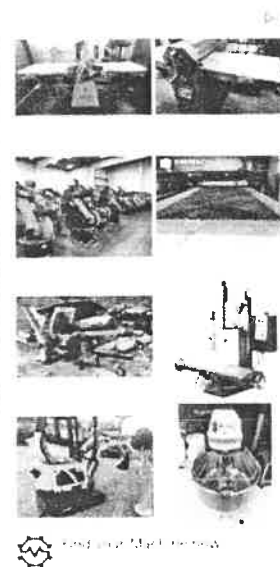
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/sud-est/teren-constructii-de-vanzare-XAPO03004>

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

199.000 € · TVA



Descriere



JustConta Business SRL

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



Suprafata teren	28063 mp
Tip teren	constructii
Cuadranta teren	intravilan
Front strada	570 m
Numar tur	1

[https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/giurgiu/giurgiu/?gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-OrfyO0m2FEC\\_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAaAtPwEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/giurgiu/giurgiu/?gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-OrfyO0m2FEC_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAaAtPwEALw_wcB)

Vand teren in giurgiu

↓ 45 EUR

85 EUR

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

9 Giurgiu Giurgiu

11 August

Vand teren in giurgiu

Suedia Giurgiu - 9 Măști pe harta

45 EUR negociabil

#### Descriere

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

Suprafata - 28063/3000 mp - terenul are forma dreptunghiulara - cu 2 (doua) deschideri de 41.45 m - o deschidere la strada (Drum de centura - asfaltat) iar in capatul opus accesul se realizeaza printr-un drum de pamant

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

Detinem carte funciara

Posibilitate de racordare la utilitati

JustConta Business SRL

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

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

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



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

**132 900 €**

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

Exista utilitati, apa + curent

Pe teren exista urmatoarele constructii:

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

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

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

Pret: 15€/mp negociabil

JustConta Business SRL

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

PRIVAT

Trimiti mesaj

072 358 2928

LOCALIZARE

Giurgiu

DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Arata mai multe

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

**Teren intravilan Giurgiu 1700mp**

**25.000 EUR**

262340

▲▲



Nord-Vest

1700 m<sup>2</sup>

Construib

Intravilan

Vand teren intravilan situat in Giurgiu, jud. Giurgiu, pe intrarea Navodaba  
suprafata: 1.700 mp parcatu cu 20 locuri 11 metri  
potabilitate de constructi sau servitoare cu televiziu de abia in curtea, aerul  
electric si gaze



**JustConta Business SRL**

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

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/nord/teren-constructii-de-vanzare-XAP003001>

Teren cu destinatie industriala, Strada Gloriei - Giurgiu

270.000 € + TVA



Trimite e-facturi  
pe loc

SmartBill este un serviciu  
de facturare online care  
te ajută să gestionezi  
facturile tale.

SmartBill

## Descriere

Adresa: Strada Gloriei, Nr. 3, Bl. Z1, Sc1, Ap. 34, Sector 4, Bucuresti  
CUI: 38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Au fost trimise facturi de constructii. Teren cu destinatie industriala  
Cm constructii de constructii de constructii. Partea de teren este un teren de constructii de constructii.

Deschideti >

## Specificatii

Suprafata teren	20861 mp
Tip teren	constructii
Stipendiu pe teren	intravilan
Suprafata constructii	5.288 mp

JustConta Business SRL

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



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

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

12.000 EUR

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

### GIURGIU KAUFAND - TEREN 20,800 MP- STRADA GLORIEI

Locatie: Strada Gloriei - Giurgiu, Judetul Giurgiu

Pret initial: 350.000 EUR+tva

↓ -23%

Pret vanzare directa: 270.000 EUR+tva, negociabil

Proprietatea este situata in zona industrial Nord a orasului Giurgiu, in apropierea zonei comerciale a orasului (Kaufland Family Center). Proprietatea este compusa dintr-un lot de teren intravilan, curti constructii in suprafata totala de 20.600 mp si constructii cu o suprafata totala construita de 6.590 mp si o suprafata totala utila de 7.700 mp. Constructiile se afla la nivelul de structura si necesita investitii in vederea punerii in functiune. Utilitatile se afla la limita de proprietate.

Categoria: Spatii de productie / Fabrici in Giurgiu

Cod anunt: VE\_38263

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/giurgiu-ocazie/f5g4ddh9999g7iieee91905i20f59ief.html>



Giurgiu, ocazie!

10 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu [vezi pe harta](#)

#### Descriere

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

0727547837

JustConta Business SRL

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

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



<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-zona-vama-giurgiu-IDhUIHi.html>

Realizator: JustConta



PRIVAT

vand teren zona vama Giurgiu



Ioreta brotea

100% Realizator

100% Realizator

16 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila 3.800m<sup>2</sup>

Extravilan / Intravilan / Intravilan

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

### DESCRIERE

Vand teren in suprafata de 3800 metri patrat in travilan, Giurgiu, nr 1 Decembrie nr 120-122A, deschidere 20 metri, utilitati la poarta. Terenul se afla in proxima apropiere a vamei Giurgiu. Tel: 07\*\*\*\*\*13

LOCALITATE

Giurgiu, Giurgiu

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

Teren intravilan

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

### Descriere

Vand teren intravilan cu suprafata de 3000mp si o deschidere de 25m. Pt mai multe detalii contactati-ma?

0764193318

24 EUR negociabil

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/teren-intravilan-giurgiu-nord/hfif35426212710eeeggfg39h86p871di.html>

Teren intravilan Giurgiu Nord

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

16 000 EUR negociabil



### Descriere

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

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

Deschidere la drumul de acces: 40m

0732005662

JustConta Business SRL

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

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

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



### Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu  Vezi pe harta

#### Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul orasului - Marin Anastasovici, - la cca de 200 m de Dunare - un teren intravilan de 1686 mp, cu posibilitati de extindere si cu deschidere pe doua laturi ale terenului de forma dreptunghiulara pentru acces la drumul public betonat. Locatia este ingradita cu gard din placi azbociment-prefabricate si dispune de o linie subterana proprietate privata de curent electric (de cca 800 ml de la stadion pana la Dunare) linie activa cu curent electric 220 Kwh si 380 Kwh pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor inlocuite 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. Actiul este liber de orice sarcini si are toate actele legale necesare vanzarii imediate. Locatia are carte funciara in care apar si peretii initiali pentru care se poate solicita modernizarea cladirii fara a mai fi nevoie de cheltuieli suplimentare pentru obtinerea actelor necesare pentru o constructie noua.

Pretul este 19 euro/mp teren - negociabil

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

0740223803

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



### Vanzare teren intravilan

37 500 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu  Vezi pe harta

#### Descriere

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

0727231059

JustConta Business SRL

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

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



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

11/11 ✓

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

11/11 ✓

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

11/11 ✓

5 MESAJE NECITITE



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

Terenul are numar postal - Intrarea Negru Voda nr 116



JustConta Business SRL

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

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

utilitati

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

JustConta Business SRL

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

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



Documente puse la dispozitie de catre beneficiar

**JustConta Business SRL**

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

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



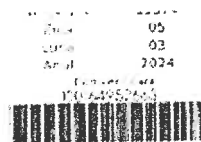




Directorul General al Serviciului Național de Cadastru și Geoinformatică  
București, Piața Căminarilor nr. 130, Sector 5, București

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte funciara Nr. 42404 Giurgiu.



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Jud. Giurgiu ADIM. ENI S.R.L. GIURGIU

Nr. Crt.	Nr. cadastral- Nr topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A	42404	150	teren intravilan DOMENIU PUBLIC

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

SB738 / 19/07/2022

Act Administrativ nr. 101/19.07.2022 al PRIMĂRII COMUNEI GIURGIU, aprobat de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU, Act Administrativ nr. 17686, din 12/04/2022 emis de E. T. POP-BOTEI, Act Administrativ nr. 29924 din 06/07/2022 emis de PRIMĂRIA MUN. GIURGIU

B. Proprietate: drept de PROPRIETATE de teren intravilan, prin lege, acta

nr. 42404/150

de MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIU PUBLIC

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

NU SUNT



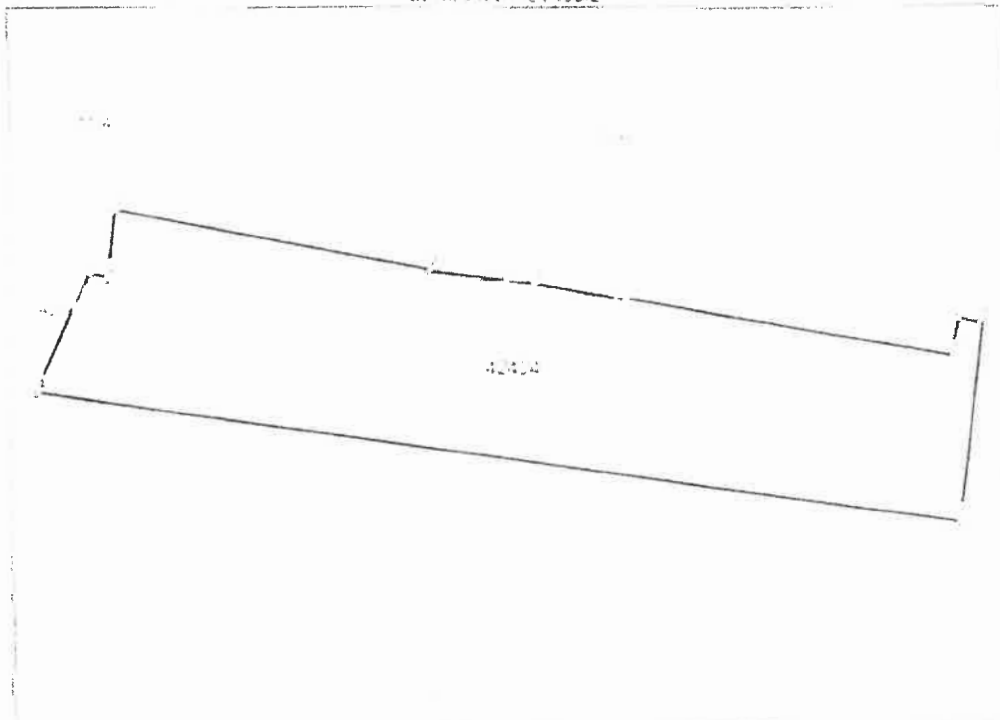
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații - Referințe
42404	167	DOMENIU PRIVAT

\* Suprafața este determinată în planul de proiecte stereo 70

DATA: 31.12.2011 MOBIL



Date referitoare la teren

Art. 271	Categoriile folosință	Suprafața (mp)	Suprafața (mp)	Clasa	Partea	Nr. registre	Clasa, zona - Partea
1	teren construit	167	167				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.171
2	3	0.590
3	4	4.044
4	5	6.413
5	6	0.764
6	7	0.773

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

7	8	1.299
2	9	13.572
5	10	3.462
10	1	16.282

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Fișierul de date generat prin sistemul informatic integrat al AN/PI conține informațiile din cartea funcară a firmei testată generată. Acesta este valabil în conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 455/2001 coroborată cu art. 14 și 111 din nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic pentru activități și procedee administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea pește fi extinsă și în formă fizică a documentului prin semnătura digitală cu adresa de pres sau procedura de instituții publice din România care a permis prezentarea acestuia extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare) în urma criptării acestor date și însoțit în aneexa. Codul de verificare este valabil în zilele următoare și este de la numărul de generare documentului.

Data și ora generării:

05.03.2018 16:33

CERTIFICAT DE URBANISM  
nr. 200 din 15.03 2024

în scopul:

„Operațiuni notariale-concesionare teren”

Ca urmare a cererii adresate de **Jega Marius-Cesar**- JEGA reprezentant al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în, județul GIURGIU, municipiul Giurgiu, Bd. București, nr.49-51, înregistrată la nr. 23532/05.03.2024 pentru imobilele - teren și/ sau construcții -, situate în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, adiacent str.Gloriei, fn., CF nr. 42404 cu nr. cad.42404 sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU); în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/ 2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/ 2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021 și nr.225/2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil cu nr. cad.42404-teren (S = 167mp) domeniul privat a municipiului Giurgiu, cf. act administrativ nr.Hot. 210/30.06.2022 emis de Consiliul Local Giurgiu,
- situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este grevat de sarcini cf. CF nr. 42404 (nr. cerere 19374/05.03.2024)
- nu este situat în zonă protejată

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona "B" cf. HCLM nr. 173/ 2007
- folosința actuală: curți construcții
- destinația: curți construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, imobilele se află în unitatea teritorială de referință CC1 – Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-aedificandă în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

**Reglementări urbanistice pentru subzona CC1:** prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații pentru str. Gloriei este propus următorul profil cu lățime min. 20,00m astfel: carosabil două benzi pe fiecare sens (3,50m x4); spațiu verde (1,00m-1,50m x2); pietonal (2,00-3,00m x2).

- UTILIZĂRI ADMISE:

Căi de comunicație rutieră: drumuri naționale, județene, comunale, străzi de categoriile I-IV; lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră; activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri; autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din Municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente; construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje; construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping, etc.); servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere; vamă; spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament; parcaje pentru salariați și pentru călători.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie: să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen); să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță); construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementărilor legale; zona de protecție a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea prevăzută în Legea Drumurilor, situată de o parte și de alta a drumului, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora; depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.

#### - UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în prezentul PUG; Zona destinată circulației rutiere se constituie ca zonă non-edificandă în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare; pe terenurile rezervate pentru: modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea autostrăzii; modernizarea intersecțiilor; realizarea pasajelor supra și subterane; realizarea spațiilor de parcare. Indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectului sau și de siguranța circulației. Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Conform studiilor de specialitate.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Conform reglementărilor din UTR adiacent.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Conform reglementărilor din UTR adiacent.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Conform reglementărilor din UTR adiacent.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Conform studiilor de specialitate. În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp și tratate peisagistic.

- ÎMPREJMUIRI: Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,5m (pentru incintele tehnice situate în zonele industriale I1, I2, I4 împrejmuirile la stradă vor avea 2,2m), vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca. 4m cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști. Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

- POT): Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%. CUT: Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

**Tinând cont de faptul că pe str. Gloriei au fost realizate lucrări de modernizare în cadrul proiectului "Modernizarea infrastructurii de transport public pe coridorul de mobilitate urbană vestic al municipiului Giurgiu" autorizată cu AC 01/07.01.2022, pentru realizarea oricărei investiții este obligatoriu acordul Direcției Programe Europene din cadrul Primăriei Municipiului Giurgiu.**

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr. 42404, nr. cad. 42404, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul autorizarea unei investiții poate fi condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**„Operațiuni notariale-concesionare teren”**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

#### **4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/ de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd. București, bl. 111, sc. A+B, parter.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/ 11/ CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/ 35/ CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/ 337/ CEE și a Directivei 96/ 61/ CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

**Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal**

În conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/ sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie); b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/ sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu energie electrică

aviz SC ADPP Giurgiu SA – evacuare deșeuri inerte

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Certificat de atestare fiscală – DITL

Aviz M.C.I.N. – D.J.C. Giurgiu

Aviz Serviciul Român de Informații

Acord Inspectoratul de Stat în Construcții

Aviz M.A.N. prin Statul Major General

Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă

În cazurile precizate în regimul tehnic

Aviz I.P.J. Giurgiu – Serviciul Rutier

Aviz M.A.I.

Aviz Compania Națională de Căi Ferate

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

e) Punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la Registrul Urbanisrilor din România

f) dovada înregistrării proiectului la O.A.R. (copie);

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

**PRIMAR,**  
Adrian Valentin ANGHELESCU

**SECRETAR GENERAL,**  
Liliana BĂICEANU

**ARHITECT ȘEF,**  
Marian Răzvan CALOTĂ

Achitat taxa de: scutit de taxă cf. Legii nr. 227/ 2015, art. 476, lit. e)

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de \_\_\_\_\_ 2024

**Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal**

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale **Regulamentului U.E. 679/ 2016** privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 42404 Giurgiu

Nr. cerere	19374
Ziua	05
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare  
100164952663



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Jud. Giurgiu, ADIACENT STR. GLORIEI

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42404		167	Teren neimprejmuit; DOMENIU PRIVAT

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
<b>58738 / 19/07/2022</b>			
Act Administrativ nr. HCLM 210, din 30/06/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN GIURGIU; Act Administrativ nr. 17688, din 11/07/2022 emis de DITL GIURGIU; Act Administrativ nr. 29824, din 06/07/2022 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE	actuale 1/1	A1
1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT			

**C. Partea III. SARCINI .**

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

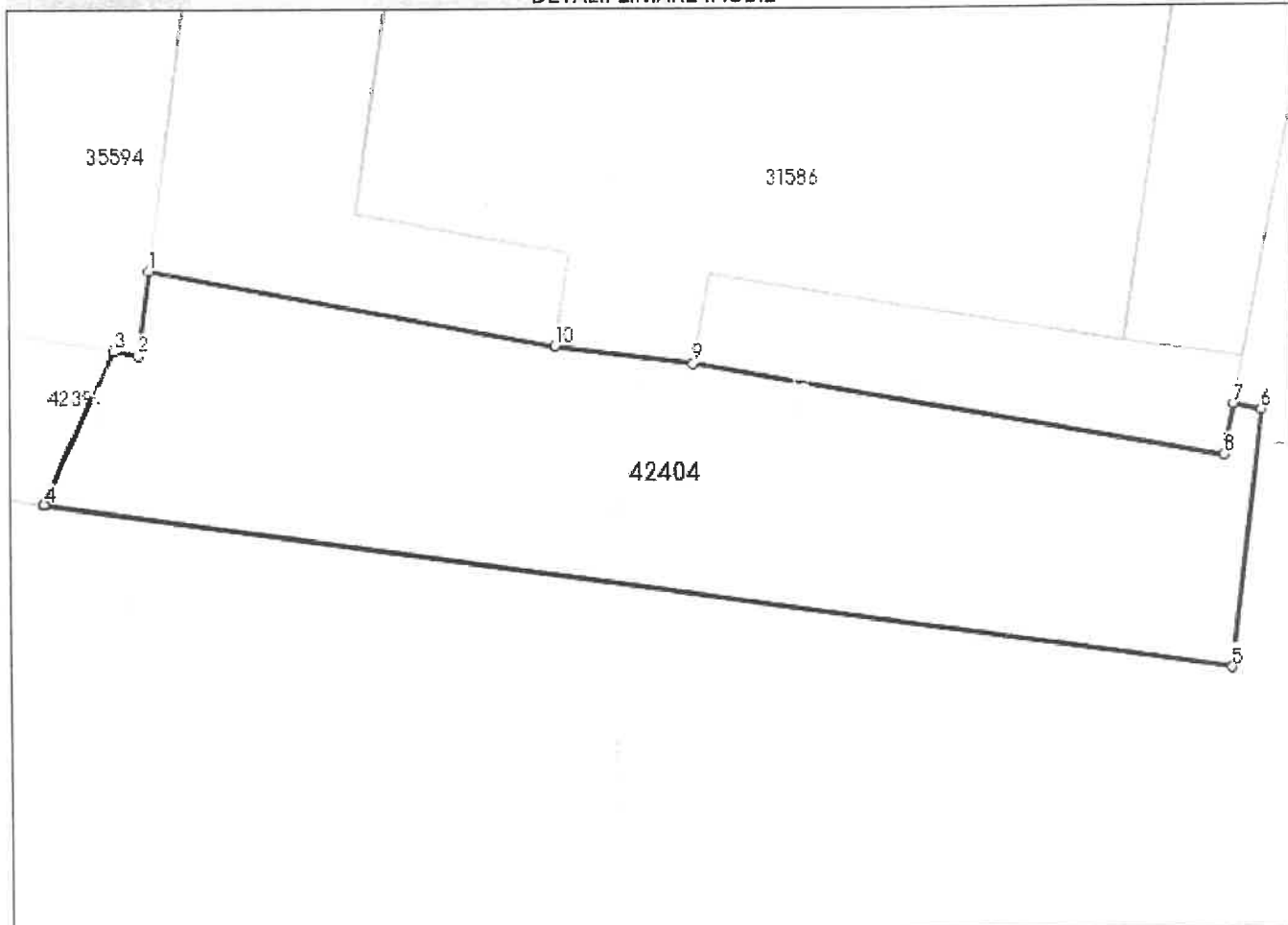
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
42404	167	DOMENIU PRIVAT

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	167	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.171
2	3	0.593
3	4	4.244
4	5	29.979
5	6	6.564
6	7	0.713

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	1.299
8	9	13.572
9	10	3.462
10	1	10.282

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

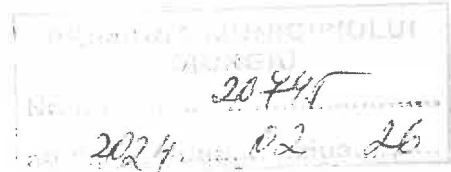
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

05/03/2024, 09:13



27.02.2024



Damule Primar,

~~ca adp...~~  
~~ca adp...~~

Subsemnatul Nedelcu Jan-Cabriel, in calitate de administrator al Tovarfermier 2009 SRL, legitimat cu C.I. seria I nr. 1, va rog sa-mi aprobat concesionarea prin atribuire directa a terenului in suprafata de 167 mp situat pe str. Alarici adiacent nr. 3, identificat cu C.F. 42404. Precisez ca acest teren se afla situat in fata spatiului pe care il detine in proprietate societate pe care a reprezentat, urmand sa amenajez parcare pentru clienti si personal precum si spatiu verde.

Va multumesc!

cu

Damului Primar al Municipiului Giurgiu!



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31586 Giurgiu

Nr. cerere	101593
Ziua	27
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare  
100159915012



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6023/N  
Nr. cadastral vechi:2956

Adresa: Loc. Giurgiu, Str Gloriei, Nr. 3, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31586	Din acte: 560 Masurata: 551	

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	31586-C1	Loc. Giurgiu, Str Gloriei, Nr. 3, Jud. Giurgiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:215 mp; S. construita desfasurata:430 mp; S. CONSTRUITA LA SOL=215 m.p. din masuratori 214,5 mp-P+1E S.CONSTRUITA DESFASURATA=430 m.p.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>13934 / 06/03/2019</b>		
Act Notarial nr. 207, din 05/03/2019 emis de Eliean Enise;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE.cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TANARFERMIER 2009 SRL, CIF:25708135	A1, A1.1
Act Notarial nr. 208, din 05/03/2019 emis de Eliean Enise;		
B8	Se noteaza interdictiile de grevare, instrainare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare 1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:12935730	A1, A1.1

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>13934 / 06/03/2019</b>		
Act Notarial nr. 208, din 05/03/2019 emis de Eliean Enise;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:742500 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:12935730	A1, A1.1

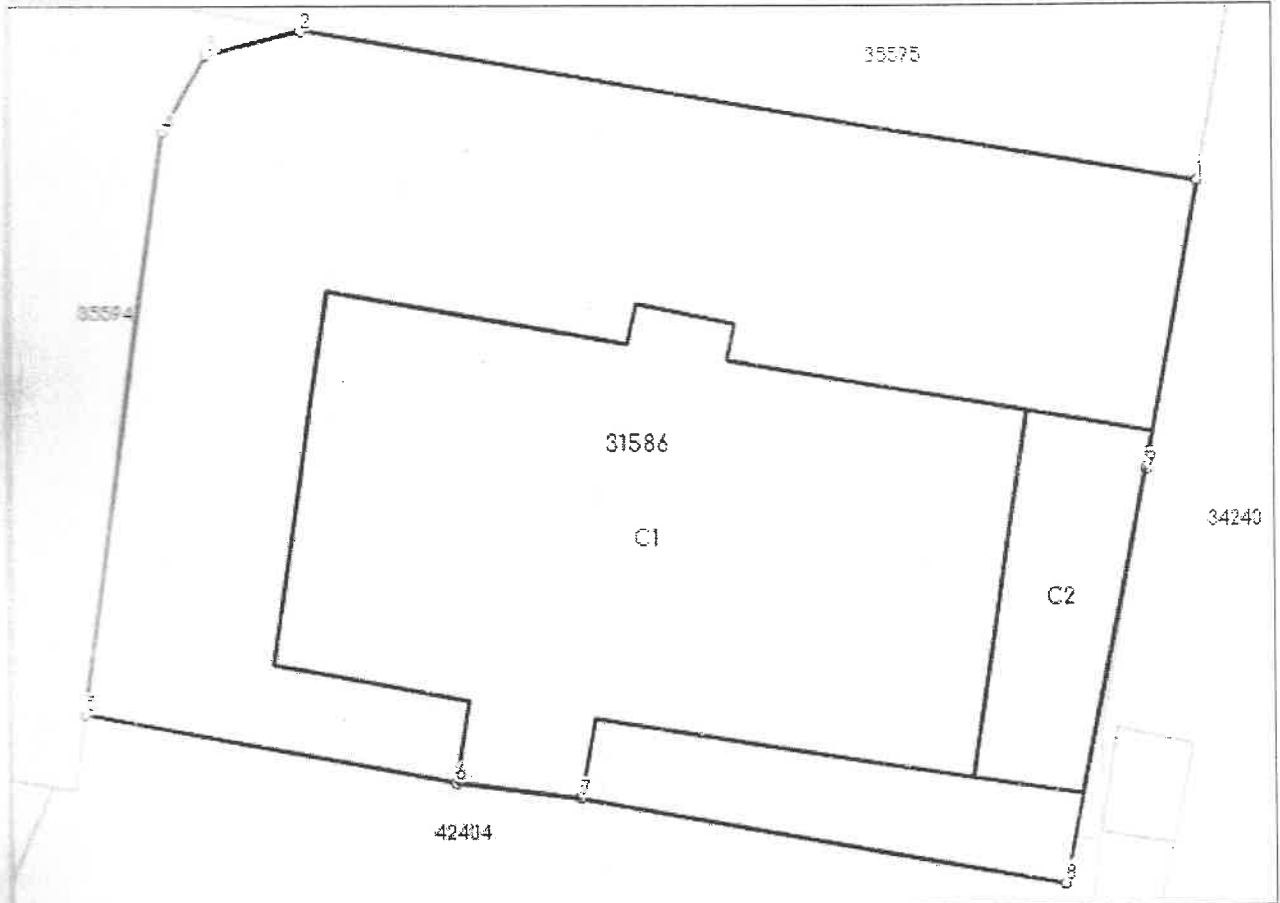
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31586	Din acte: 560 Masurata: 551	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr. Ort	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 560 Masurata: 551	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Ort	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	31586-C1	construcții administrative și social culturale	215	Cu acte	S. construita la sol:215 mp; S. construita desfasurata:430 mp; S. CONSTRUITA LA SOL=215 m.p. din masuratori 214,5 mp-P+1E S.CONSTRUITA DESFASURATA=430 m.p.
A1.2	31586-C2	construcții anexa	34	Fara acte	S. construita la sol:34 mp; ANEXA-FARA ACTE

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	25.031
2	3	2.649
3	4	2.487
4	5	16.363
5	6	10.282
6	7	3.462
7	8	13.572
8	9	11.682
9	1	8.227

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

27/10/2023, 14:16



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 42404 Giurgiu

Nr. cerere	101594
Ziua	27
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare  
100159915013



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Jud. Giurgiu, ADIACENT STR. GLORIEI

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42404		167	Teren neimprejmuit; DOMENIU PRIVAT

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
<b>58738 / 19/07/2022</b>			
Act Administrativ nr. HCLM 210, din 30/06/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN GIURGIU; Act Administrativ nr. 17688, din 11/07/2022 emis de DITL GIURGIU; Act Administrativ nr. 29824, din 06/07/2022 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE		A1
	actuala 1/1		
	1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT		

### C. Partea III. SARCINI .

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

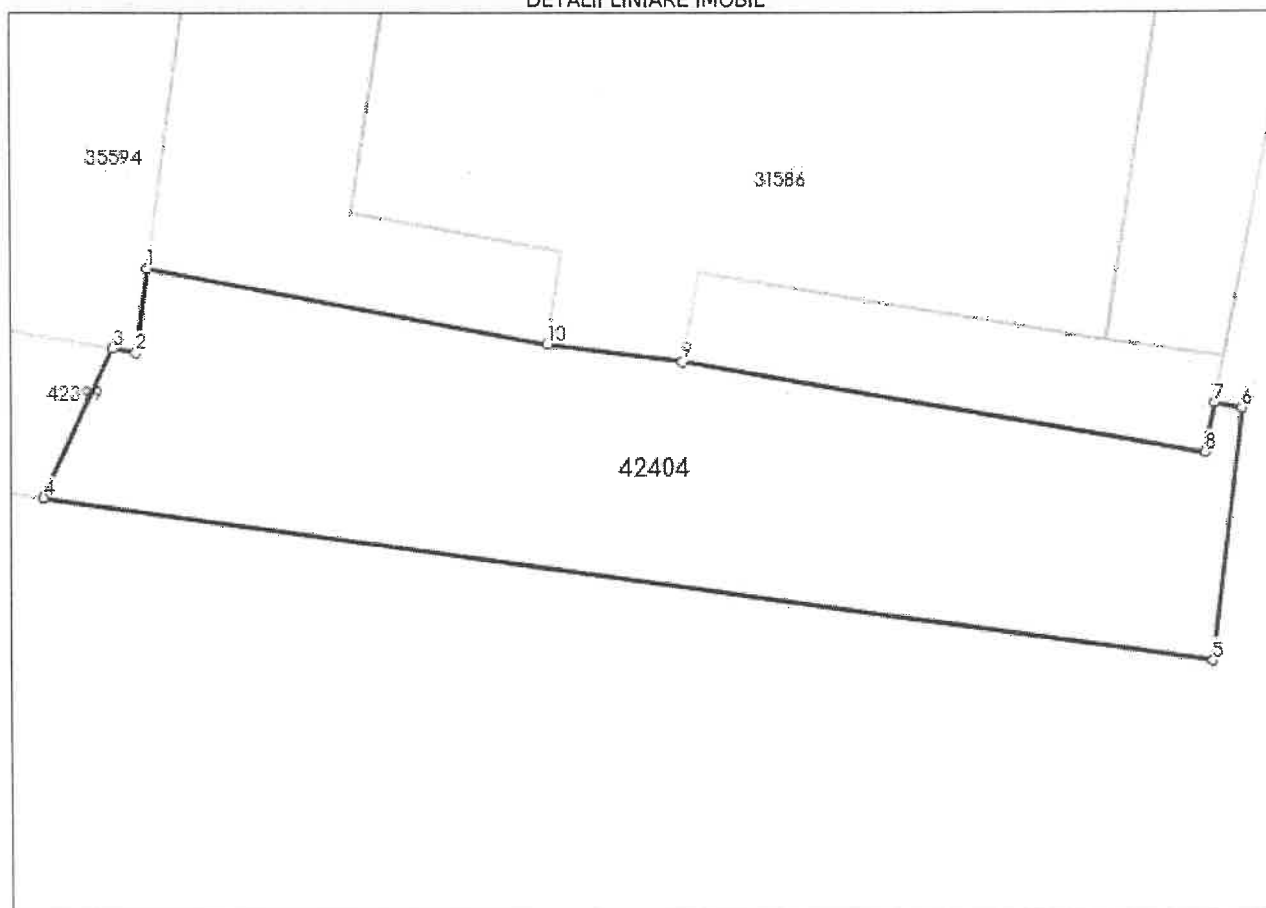
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
42404	167	DOMENIU PRIVAT

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	167	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.171
2	3	0.593
3	4	4.244
4	5	29.979
5	6	6.564
6	7	0.713

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	1.299
8	9	13.572
9	10	3.462
10	1	10.282

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

27/10/2023, 14:16



# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: TANARFERMIER 2009 SRL

Sediu social: Sat Frățești, Comuna Frățești, Strada BĂLĂNOAIA, Nr. 64, Judet Giurgiu

Activitatea principală: 0119 - Cultivarea altor plante din culturi nepermanente

Cod Unic de Înregistrare: 25708135      din data de: 25.06.2009

Nr. de ordine în registrul comerțului: J52/357/24.06.2009

Data eliberării:

29 FEB. 2016

DIRECTOR,

Viorica COPOERU

Seria B Nr. 3255601



# STATUTUL

## Societății TANARFERMIER 2009 S.R.L.

(actualizat la data de 04.07.2022)

Subsemnatul, **NEDELCU ION-GABRIEL**, de cetățenie română, născut la data de 29.11.1986, în mun.Giurgiu, Județul Giurgiu, cu domiciliul în mun. Giurgiu, Drm. Amurgului, nr. 5, jud. Giurgiu, identificat cu CI Seria GG numărul 518162/02.04.2020, emisă de SPCJEP Giurgiu, CNP 1861129520018,

**În mod liber și prin unică voință am hotărât să constituim o societate în România în următoarele condiții:**

### **CAP.I. FORMA JURIDICĂ, DENUMIREA, DURATA SOCIETĂȚII, SEDIUL SOCIAL**

#### **Art. 1.1. Forma Juridică:**

Societatea este cu răspundere limitată cu asociat unic, persoană juridică română, care își desfășoară activitatea în conformitate cu legile române și prezentul statut.

Modificarea formei juridice se realizează prin decizia asociatului unic, cu respectarea condițiilor și formalităților prevăzute de lege .

Societatea este titulară de drepturi și obligații și răspunde față de terți cu întreg patrimoniul.

#### **Art. 1.2. Denumirea:**

Se constituie de către subsemnata o societate a cărei denumire este **TANARFERMIER 2009 S.R.L.**, denumire care a fost înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu sub nr. 10120 din data de 10.06.2009.

În toate actele - facturi, oferte, comenzi, tarife, prospecte și alte documente întrebunțate în comerț, emanând de la societate, trebuie să se menționeze denumirea, forma juridică, sediul social, numărul de înregistrare în registrul comerțului, codul unic de înregistrare și capitalul social. Sunt exceptate bonurile fiscale, emise de aparatele de marcat electronice, care vor cuprinde elementele prevăzute de legislația din domeniu.

Dacă societatea își creează o pagină de internet proprie, aceste informații vor fi publicate și pe pagina de internet a societății.

Modificarea denumirii societății se realizează în urma deciziei asociatului unic și numai după ce, în prealabil, s-a efectuat operațiunea de verificare a disponibilității firmei.

#### **Art. 1.3. Durata:**

Durata de funcționare a societății este **nedeterminată**.

#### **Art. 1.4. Sediul social:**

Sediul societății este în **com. Frătești, str. Bălănoaiei, nr.64, jud. Giurgiu**.

Prin voința asociatului unic, sediul societății poate fi mutat în orice loc, cu respectarea condițiilor de formă și publicitate prevăzute de lege.

Societatea va putea înființa sedii secundare - sucursale, agenții, reprezentanțe sau alte asemenea unități fără personalitate juridică – și la alte adrese, în alte localități din România și alte state, în baza deciziei asociatului unic, cu respectarea prevederilor legale în materie.

### **CAP.II. OBIECTUL DE ACTIVITATE AL SOCIETĂȚII**

#### **Art. 2.1. Obiectul de activitate al societății este:**

- Domeniul principal de activitate este **Cultivarea altor plante nepermanente**, căruia îi corespunde grupa **CAEN 011**.

- **activitatea principală: clasa CAEN 0119 - Cultivarea altor plante nepermanente**

- **activități secundare (clasa CAEN):**

0111 Cultivarea cerealelor (exclusive orez), plantelor leguminoase și a plantelor producătoare de semințe oleaginoase

0113 Cultivarea legumelor și a pepenilor, a rădacinoaselor și tuberculilor

0124 Cultivarea fructelor semintoase și sămburoase

0125 Cultivarea arbuștilor fructiferi, căpșunilor, nuciferilor și a altor pomi fructiferi

0128 Cultivarea condimentelor, plantelor aromatice, medicinale și a plantelor de uz farmaceutic

0130 Cultivarea plantelor pentru înmulțire  
 0146 Creșterea porcinelor  
 0147 Creșterea păsărilor  
 0149 Creșterea altor animale  
 0150 Activități în ferme mixte(cultura vegetală combinată cu creșterea animalelor)  
 0161 Activități auxiliare pentru producția vegetală  
 0163 Activități după recoltare  
 0164 Pregătirea semintelor în vederea însămânțării  
 0210 Silvicultura și alte activități forestiere  
 0311 Pescuitul Maritim  
 0312 Pescuitul în ape dulci  
 0321 Acvacultura maritimă  
 0322 Acvacultura în ape dulci.  
 0812 Extractia pietrisului și nisipului; extractia argilei și caolinului  
 2830 Fabricarea mașinilor și utilajelor pentru agricultură și exploatarea forestieră  
 4120 Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale  
 4311 Lucrări de demolare a construcțiilor  
 4312 Lucrări de pregătire a terenului  
 4313 Lucrări de foraj și sondaj pentru construcții  
 4399 Alte lucrări speciale de construcții n.c.a.  
 4519 Comerț cu alte autovehicule  
 4531 Comerț cu ridicată de piese și accesorii pentru autovehicule  
 4532 Comerț cu amănuntul de piese și accesorii pentru autovehicule  
 4611 Intermedieri în comerțul cu materii prime agricole, animale vii, materii prime textile și cu semifabricate  
 4612 Intermedieri în comerțul cu combustibil., minereuri, metale și prod. chimice pentru ind.  
 4614 Intermedieri în comerțul cu mașini, echipamente industriale nave și avioane  
 4618 Intermedieri în comerțul specializat în vânzarea produselor cu caracter specific, n.c.a.  
 4619 Intermedieri în comerțul cu produse diverse  
 4621 Comerț cu ridicată al cerealelor, semințelor, furajelor și tutunului neprelucrat  
 4622 Comerțul cu ridicată al florilor și al plantelor  
 4623 Comerț cu ridicată al animalelor vii  
 4651 Comerț cu ridicată al calculatoarelor, echipamentelor periferice și software-ului  
 4661 Comerț cu ridicată al mașinilor agricole, echipamentelor și furniturilor  
 4662 Comerț cu ridicată al mașinilor-unelte  
 4663 Comerț cu ridicată al mașinilor pentru industria minieră și construcții  
 4669 Comerț cu ridicată al altor mașini și echipamente  
 4671 Comerț cu ridicată al combustibililor solizi lichizi și gazeși al produselor derivate  
 4674 Comerț cu ridicată al echipamentelor și furniturilor de fierărie pentru instalații sanitare și de încălzire  
 4675 Comerț cu ridicată al produselor chimice  
 4676 Comerț cu ridicată al altor produse intermediare  
 4690 Comerț cu ridicată nespecializată  
 4711 Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare,  
 băuturi și tutun  
 4719 Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse  
 nealimentare  
 4730 Comerț cu amănuntul al carburanților pentru autovehicule în magazine specializate  
 4741 Comerț cu amănuntul al calculatoarelor unităților periferice și software-ului în magazine  
 4742 Comerț cu amănuntul al echip. pentru telecomunicații în magazine specializate  
 4743 Comerț cu amănuntul al echipamentelor audio/video în magazine specializate  
 4776 Comerțul cu amănuntul al florilor, plantelor și semințelor, comerț cu amănuntul al animalelor de  
 companie și al hranei pentru acestea, în magazine specializate  
 4779 Comerț cu amănuntul al bunurilor de ocazie vândute prin magazine  
 4791 Comerț cu amănuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin Internet  
 4799 Comerțul cu amănuntul altfel efectuat în afară magazinelor, standurilor, chioșcurilor și piețelor

4941 Transporturi rutiere de mărfuri  
 5210 Depozitari  
 5221 Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre  
 5224 Manipulări  
 5229 Alte activități anexe transporturilor  
 5320 Alte activități poștale și de curier  
 5829 Activități de editare a altor produse software  
 6201 Activități de realizare a software ului la comandă (software orientat client)  
 6311 Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe  
 6312 Activități ale portalurilor web  
 6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate  
 7021 Activități de consultanță în domeniul relațiilor publice și al comunicării  
 7022 Activități de consultanță pentru afaceri și management  
 7490 Alte activități profesionale, științifice și tehnice n.c.a.  
 7732 Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente pentru construcții (\* doar închiriere)  
 7739 Activități de închirierea și leasing cu alte mașini, echipamente și bunuri tangibile n.c.a. (\* doar închiriere)  
 8130 Activități de întreținere peisagistică  
 8230 Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor  
 8413 Reglementarea și eficientizarea activităților economice  
 9602 Coafura și alte activități de înfrumusețare  
**Import Export**

**Art. 2.2.** În realizarea obiectului de activitate, societatea va plăti taxele și impozitele prevăzute de legislația în vigoare. Obiectul de activitate al societății poate fi modificat, prin extinderea sau restrângerea sa, conform deciziei asociatului unic.

### **CAP. III. CAPITALUL SOCIAL, PĂRȚILE SOCIALE**

**Art. 3.1.** La constituire, capitalul social subscris și vărsat al societății este de **5000 lei**, împărțit în 500 de părți sociale, numerotate de la 1 la 500, în valoare de 10 lei fiecare, în **întregime subscrise și integral vărsate de unicul asociat, NEDELCU ION-GABRIEL**, de cetățenie română, născut la data de 29.11.1986, în mun. Giurgiu, Județul Giurgiu, cu domiciliul în mun. Giurgiu, Drm. Amurgului, nr. 5, jud. Giurgiu, identificat cu CI Seria GG numărul 518162/02.04.2020, emisă de SPCJEP Giurgiu, CNP 1861129520018.

**Art. 3.2.** Capitalul social poate fi modificat prin decizia asociatului unic, cu respectarea normelor legale în materie.

**Art. 3.3.** Reducerea capitalului social va putea fi făcută numai după trecerea a două luni din ziua în care decizia a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a. Orice creditor poate face opoziție în termenul prevăzut la art. 62 alin. (1) din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 3.4.** Capitalul social poate fi majorat, în baza deciziei asociatului unic prin aport în natură sau în numerar.

Dacă majorarea capitalului social se face prin aport în natură, asociatul unic va dispune efectuarea unei expertize pentru evaluarea bunului mobil sau imobil.

Părțile sociale nou constituite vor fi subscrise în totalitatea lor, libere de orice sarcini.

**Art. 3.5.** Obligațiile sociale sunt garantate cu patrimoniul social și nu pot fi grevate de datorii sau alte obligații personale și sunt indivizibile. **Asociatul unic este răspunzător până la concurența sumei reprezentând părțile sociale pe care le posedă.**

**Art. 3.6.** Cesiunea parțială sau totală a părților sociale către terți se poate face pe baza deciziei asociatului unic.

Cesionarea părților sociale se înregistrează în registrul comerțului și în registrul de asociați al societății.

Pentru a fi opozabile societății și terților, actele de cesiune trebuie să fie publicate în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, și înscrise în Registrul Comerțului.

**Art. 3.7.** Prin efectul acceptării succesiunii, transmiterea părților sociale care au aparținut asociatului unic decedat, se produce de plin drept către moștenitorii săi legali sau testamentari, care vor dobândi calitatea de asociați. În cazul în care există moștenitori minori, reprezentarea lor în societate se va face conform legii.

#### **CAP. IV. CONDUCEREA SOCIETĂȚII**

**Art. 4.1.** Conducerea societății se realizează prin asociatul unic, care are următoarele atribuții:

- să aprobe situația financiară anuală și să stabilească repartizarea beneficiului net;
- să desemneze pe administratori și cenzori, să-i revoce și să le dea descărcare de activitatea lor, precum și să decidă și contractarea auditului financiar, atunci când acesta nu are caracter obligatoriu potrivit legii;
- să modifice actul constitutiv;
- și alte atribuțiuni prevăzute de legislația în materie.

#### **CAP. V. ADMINISTRAREA SOCIETĂȚII**

**Art. 5.1.** Administrarea societății se face de către d-l **NEDELCU ION-GABRIEL**, de cetățenie română, născut la data de 29.11.1986, în mun.Giurgiu, Județul Giurgiu, cu domiciliul în mun. Giurgiu, Drm. Amurgului, nr. 5, jud. Giurgiu, identificat cu CI Seria GG numărul 518162/02.04.2020, emisă de SPCJEP Giurgiu, CNP 1861129520018, **pe o perioadă de 30 de ani.**

**Art. 5.2.** Societatea trebuie să țină prin grija administratorului, un registru al societății în care se vor înscrie numele și prenumele asociatului, domiciliul, aportul la capitalul social, transferul părților sociale sau alte modificări privitoare la acestea. Administratorul este răspunzător față de societate pentru:

- realitatea vărsămintelor ;
- existența reală a dividendelor plătite;
- existența registrelor cerute de lege și corecta lor ținere;
- exacta îndeplinire a hotărârilor asociatului unic;
- stricta îndeplinire a îndatoririlor pe care legea și actul constitutiv le impun;

**Art. 5.3.** Reprezentarea și administrarea societății comerciale se realizează de către administratori în limitele competenței stabilite de asociatul unic.

**Art. 5.4** Societatea este administrată cu puteri depline de reprezentare și administrare.

#### **CAP.VI. ACTIVITATEA SOCIETĂȚII**

**Art. 6.1.** Exercițiul economico - financiar începe la 1 ianuarie și se termină la 31 decembrie al fiecărui an. Primul exercițiu va începe la data constituirii societății.

**Art. 6.2.** Angajarea personalului societății se face cu respectarea legislației în vigoare.

**Art. 6.3.** Societatea va întocmi situații financiare și contul de profit și pierderi, va ține evidența activităților economico-financiare, conform dispozițiilor legale în materie.

**Art. 6.4.** Beneficiul societății se stabilește prin situația financiară anuală aprobată de asociatul unic.

#### **CAP. VII. DIZOLVAREA ȘI LICHIDAREA SOCIETĂȚII**

**Art. 7.1.** Au ca efect dizolvarea societății:

- imposibilitatea realizării obiectului de activitate al societății sau realizarea acestuia;
- declararea nulității societății;
- decizia asociatului unic;
- hotărârea tribunalului;
- falimentul;
- alte cauze prevăzute de lege.

**Art.7.2.** În cazul decesului asociatului unic, societatea își va continua activitatea cu moștenitorii defunctului.

**Art.7.3.** Dizolvarea și lichidarea societății cu asociat unic se face conform Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

#### **CAP. VIII. LITIGII**

**Art. 8.1.** Litigiile societății cu persoane fizice sau juridice sunt de competența instanțelor judecătorești.

**Art.8.2.** Litigiile societății născute din contractele economice încheiate cu persoane fizice sau juridice precum vor fi soluționate de instanțele competente prin aplicarea dreptului material român.

**Art.8.3.**Litigiile personalului angajat izvorâte din raporturile juridice de muncă se soluționează potrivit legislației muncii în vigoare în România.

#### **CAP.IX. DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 9.1.** Prevederile statutului se completează cu normele Codului Civil, Codului Muncii, Legii nr.31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a legislației civile în vigoare.

**Art. 9.2.** Prezentul statut intră în vigoare la data semnăturii de către asociatul unic și a dobândirii de către societate

a personalității juridice, conform legii, constituind actul constitutiv al acesteia.

**Art. 9.3.** Eventualele modificări ale prevederilor statutului petrecute după data semnării prezentului act vor fi materializate în acte adiționale egale ca valoare cu textele statutului și considerate ca fiind parte integrantă din acesta de la momentul semnării lor de către asociat.

Prezentul statut actualizat a fost încheiat astăzi, 04.07.2022.

**ASOCIAT UNIC,  
NEDELCU ION-GABRIEL**

## **REFERAT DE APROBARE**

Prin cererea nr.20.745/26.02.2024, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu, domnul Nedelcu Ion Gabriel, în calitate de administrator al societății TÂNĂRFERMIER 2009 S.R.L., solicită concesionarea terenului, în suprafață de 167,00 mp., situat în intravilanul municipiului Giurgiu, adiacent Strada Gloriei, în vederea extinderii, imobilului actual pe care societatea îl deține în proprietate.

Concesionarea terenului în suprafață de 167,00 mp., ce aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.42404, se face prin atribuire directă, în baza art.35, lit.f din Regulamentul privind concesionarea bunurilor imobile, aparținând domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM nr.256/25.08.2022.

Spațiul situat în Strada Gloriei nr.3, este deținut în baza contractului de vânzare cumpărare nr.207/2019 fiind înscris în cartea funciară nr.31586, pe care se află o construcție, cu destinația depozit, atelier mecanic și sediu firmă.

Terenul solicitat nu se suprapune cu lucrările de modernizare în cadrul proiectului *Modernizarea infrastructurii de transport public pe coridorul de mobilitate urbană vestic al municipiului Giurgiu* pe strada Gloriei .

În vederea concesionării prin atribuire directă a terenului în suprafață de 167,00 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiului Giurgiu, adiacent Strada Gloriei, având număr cadastral 42404, a fost întocmit și Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.31.251/26.03.2024.

Față de cele menționate mai sus, inițiez un proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

**„ Hotărâre privind aprobarea concesionării prin atribuire directă a unui teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 42404, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, adiacent Strada Gloriei, ”**

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, va întocmi raportul de specialitate pe care îl va susține în fața comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului pentru avizare.

**P R I M A R,**

**ANGHELESCU ADRIAN**

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **I. TEMEIUL DE FAPT:**

Potrivit Referatului de aprobare nr.57.952/14.06.2024, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 42404, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, adiacent Strada Gloriei, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

### **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, Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

### **III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:**

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 167,00 mp., identificat cu număr cadastral 42404, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, adiacent Strada Gloriei.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.20.745/26.02.2024, domnul Nedelcu Ion Gabriel, administrator al societății Tănărfermier 2009 S.R.L., solicită concesiunea terenului în suprafață de 167,00 mp., situat adiacent proprietății și punctului de lucru al firmei din strada Gloriei, nr.3, în vederea amenajării unei parcuri pentru clienți și personal și amenajare spații verzi.

Concesiunea terenului în suprafață de 167,00 mp., ce aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.42404, se face prin atribuire directă, în baza art.35, lit.f din Regulamentul privind concesiunea bunurilor imobile, aparținând domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM nr.256/25.08.2022.

În vederea concesiunii prin atribuire directă a terenului în suprafață de 167,00 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, având număr cadastral 42404, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.31.251/26.03.2024.

Solicitantul deține imobilul situat în Strada Gloriei, în baza contractului de vânzare cumpărare nr.207/2019 fiind înscris în cartea funciară nr.31586, pe care se află amplasată o construcție, cu destinația depozit, atelier mecanic și sediu firmă.

Terenul solicitat nu se suprapune cu lucrările de modernizare în cadrul proiectului *Modernizarea infrastructurii de transport public pe coridorul de mobilitate urbană vestic al municipiului Giurgiu pe strada Gloriei*.

#### **IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:**

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit.”c”, alin.(6), lit.”b” și art.139, alin.(3), lit.”g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.15, lit.”e” din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal, prevederile Hotărârii nr. 256/25.08.2022 a Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

#### **V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Direcția Patrimoniu**

**Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,  
Burcea Mădălina**



**DE ACORD:**  
**PRIMAR,**  
**ANGHELESCU ADRIAN**

## **REFERAT**

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 167,00 mp., identificat cu număr cadastral 42404, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, adiacent Strada Gloriei.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.20.745/26.02.2024, domnul Nedelcu Ion Gabriel, administrator al societății Tânărfarmier 2009 S.R.L., solicită concesiunea terenului în suprafață de 167,00 mp., situat adiacent proprietății și punctului de lucru al firmei din strada Gloriei, nr.3, în vederea amenajării unei parcări pentru clienți și personal și amenajare spații verzi.

Concesiunea terenului în suprafață de 167,00 mp., ce aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.42404, se face prin atribuire directă, în baza art.35, lit.f din Regulamentul privind concesiunea bunurilor imobile, aparținând domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM nr.256/25.08.2022.

În vederea concesiunii prin atribuire directă a terenului în suprafață de 167,00 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, având număr cadastral 42404, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.31.251/26.03.2024.

Solicitantul deține imobilul situat în Strada Gloriei, în baza contractului de vânzare cumpărare nr.207/2019 fiind înscris în cartea funciară nr.31586, pe care se află amplasată o construcție, cu destinația depozit, atelier mecanic și sediu firmă.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit.”c”, alin.(6), lit.”b” și art.139, alin.(3), lit.”g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.15, lit.”e” din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal,

prevederile Hotărârii nr. 256/25.08.2022 a Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,**

**Burcea Mădălina**