



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind însușirea propunerii de concesiune prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesiunea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 37067, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent bloc 64

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.67.743/17.07.2024;
 - raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 67912 / 17.07.2024;
 - 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;
 - cererea domnului Udrescu Sorin Valeriu, administrator al societății Elion S.R.L.; înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.66.326/12.07.2024;
 - 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.308, art.309, art.312, alin.(1) și alin.(3) 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.13 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” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește propunerea privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 360,00 mp., identificat cu număr cadastral 37067, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent bloc 64.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 360,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent bloc 64, conform Anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 360,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent bloc 64, conform Anexei 2.

Art.4. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 360,00 mp., identificat cu număr cadastral 37067, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent bloc 64.

Art.5. Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 1160 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.6. Procedura de concesiune este prin licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

Art.7. Documentația de atribuire a contractului de concesiune ce urmează a fi întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Art.8. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9. 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. _____

RÉFERAT DE APROBARE

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 66.326/12.07.2024, domnul Udrescu Sorin Valeriu, în calitate de administrator al societății Elion S.R.L., solicită concesionarea terenului, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent bloc 64, în vederea amenajării unui spațiu comercial.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 360,00 mp., care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent bloc 64, având număr cadastral 37067, a fost întocmit Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.67.707/17.07.2024.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele și regimul tehnic care vor fi solicitate de către Direcția de Urbanism.

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

„ Hotărâre privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 37067, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent bloc 64”

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 administratie publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului pentru avizare.

PRIMAR,

ANGHELESCU ADRIAN

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.67.743/17.07.2024, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 37067, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent bloc 64, 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, însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 360,00 mp., identificat cu număr cadastral 37067, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent bloc 64.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.66.326/12.07.2024, domnul Udrescu Sorin Valeriu, în calitate de administrator al societății Elion S.R.L., solicită concesionarea terenului, situat în

intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent bloc 64, în vederea amenajării unui spațiu comercial.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 360,00 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 37067, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.67.707/17.07.2024.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele și regimul tehnic care vor fi solicitate de către Direcția de Urbanism.

Documentația de atribuire a contractului de concesiune va fi elaborată odată cu caietul de sarcini și va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.37067.

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, cu modificările și completările ulterioare, prevederile 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 concesionare 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 dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,

CRISTIAN TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate privată a orașului Giurgiu, în suprafață de 360mp. situată în orașul Giurgiu, Strada Tineretului adiacent bloc 64

Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu

JustConta Business SRL

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

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea si 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 66.166/12.07.2024 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 360 mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 16.07.2024 iar cursul euro este 1EUR= 4.9655 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 concesiunea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică

Terenul in suprafata de 360 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str. Tineretului adiacent bloc 64, CF 37067. Terenul ce urmeaza a fi concesiunat are destinatia curti constructii . Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic terenul se afla in domeniul privat al UATM Giurgiu și este in intravilanul orașului Giurgiu conform extras de carte funciara Nr 37067. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 360 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 concesiunea 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 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Terenul analizat este liber și este localizat în zona nordică a Municipiului Giurgiu pe str Tineretului.

Terenul este amplasat peste strada de Hipermarketul Carrefour.

Accesul auto la lotul de teren se realizează atât din Str Tineretului, strada asfaltată, cu o bandă pe sens, drum public, cât și prin intermediul aleilor dintre blocuri.

➤ Teren intravilan cu destinația curți-construcții

Adresa: Str Tineretului, adiacent bloc 64

Suprafața: 360 mp

Numar cadastral: 37067

Carte Funciara: 37067

Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 360 mp având deschidere de 46.46 ml la str Tineretului, 47.61 ml aleia din spatele blocurilor.

- Utilități: toate utilitățile disponibile în zona;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și presupus construibil;
- Amplasamentul este caracterizat ca fiind o zonă intens circulată;
- Amplasamentul nu este împrejmuț;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este mică;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: neregulată;
- Terenul este amenajat cu pavele din beton pe toată suprafața.

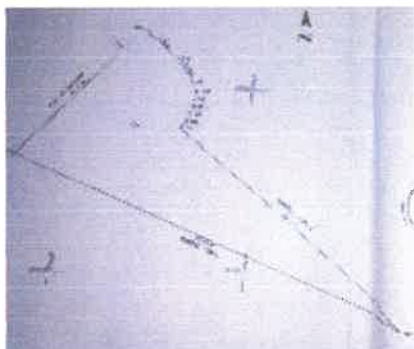
Limitele terenului analizat:

- la Nord: Domeniu Public și aleie acces blocuri
- la Est: Domeniu Public
- la Vest: Bloc 64

JustConta Business SRL

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

- o la Sud: domeniu public si Str Tineretului



CAPITOLUL II

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

Inițiativa concesiunii 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.

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 orașului 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:

- ✓ redevenței aferent terenului concesiunat, ca preț al concesiunii;
- ✓ taxei pe teren obținute în urma concesiunii;
- ✓ venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

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 (redevenței) minime

Avand in vedere valorile obtinute in raportul de evaluare si utilizarea terenului (mixta) pentru estimarea redevenței a fost utilizata valoarea obtinuta prin metoda capitalizarii rentei funciare

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 in cazul metodei capitalizarii 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.

In urma aplicării metodelor descrise in raportul de evaluare din data de 16.07.2024 rezultatele obtinute sunt sunt:

- **Metoda comparatiei directe: 29.000 euro**
- **Metoda capitalizarii rentei funciare: nu s-a aplicat aceasta metod**

Valoarea obținută prin comparatii directe reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazandu-se pe oferte actuale direct din piata si este cea mai relevantă metoda pentru tipul de proprietate evaluata.

În calculul chiriei/redeventei a fost luat în considerare faptul că, proprietatea a fost evaluată prin metoda capitalizării rentei funciare la 29.000 euro, echivalent 144.000 lei.

Chiria (redeventa) anuală = 29000 euro / 25 ani = 1.160 euro/an

Valoarea redeventei minime anuală este de 1.160 euro/an echivalent a 5.760 lei/an

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

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă terenului concesionat, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

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 concesiune se va atribui prin licitație publică pe baza unui caiet de sarcini și a documentelor de atribuire.

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

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

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

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

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

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

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesiune și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe.

În funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

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

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

Întocmit,
JustConta Business SRL
Andronic Raluca

**Raluca-
Alexandra
Andronic**

Semnat digital
de Raluca-
Alexandra
Andronic
Data: 2024.07.17
10:25:05 +03'00'

ANEXA 2 LA HCA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU		
Nr.	67408	
anul	luna	ziua
2024	07	14

RAPORT DE EVALUARE

**DETERMINAREA VALORII REDEVENȚEI DIN CONCESIUNE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE TIP TEREN
INTRAVILAN – NR CAD 37067, PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU**

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

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

16.07.2024

SINTEZA EVALUĂRII

16.07.2024

JustConta Business SRL

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

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

Numele clientului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	16.07.2024		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara proprietate privata formata din teren intravilan considerat liber de constructii – nr cad 37067		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Mun. Giurgiu, Str. Tineretului, adiacent bloc 64, jud. Giurgiu. Acte de proprietate: Extras CF 85254/2024, atasat in Anexe.		
Proprietar	Primaria Municipiului Giurgiu, domeniul privat		
Numar carte funciara	Conform Anexe, terenul subiect este intabulat si are CF 37067 emis de OCPI Giurgiu.		
Utilizarea actuala a imobilelor	Teren intravilan considerat liber de constructii		
Cea mai buna utilizare	Teren considerat comercial 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 mediana-comerciala a orasului Giurgiu, jud. Giurgiu. Zona are caracter comercial si rezidential, 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 <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 redeventei pentru concesionare. Terenul este detinut in proprietate privata de catre Primaria Giurgiu.		

JustConta Business SRL

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

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

Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unor terenuri intravilane, cu acces la utilitatile orasului GIURGIU – apa, canalizare, energie electrica, drum asfaltat.						
Abordari in evaluare:	S-a aplicat abordarea prin piata, metoda comparatiei directe						
VALOAREA RECOMANDATA	TEREN 360 mp/CF 37067 - 144.000 lei <table border="1" data-bbox="683 521 1302 689"><tr><td colspan="2">Valoarea redeventa din concesiune in conditiile amortizarii valorii terenului in 25 de ani conform solicitare beneficiar</td></tr><tr><td>5760</td><td>Lei, redeventa anuala</td></tr><tr><td>480</td><td>Lei, redeventa lunara</td></tr></table>	Valoarea redeventa din concesiune in conditiile amortizarii valorii terenului in 25 de ani conform solicitare beneficiar		5760	Lei, redeventa anuala	480	Lei, redeventa lunara
Valoarea redeventa din concesiune in conditiile amortizarii valorii terenului in 25 de ani conform solicitare beneficiar							
5760	Lei, redeventa anuala						
480	Lei, redeventa lunara						
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9655						



**Raluca-
Alexandra
Andronic**

Semnat digital
de Raluca-
Alexandra
Andronic

Data: 2024.07.17
10:29:11 +03'00'

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

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

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



**Raluca-
Alexandra
Andronic** Semnat digital de
Raluca-Alexandra
Andronic
Data: 2024.07.17
10:29:46 +03'00'

JustConta Business SRL

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

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU

1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

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

1.2.3 Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul. Raportul este exclusiv pentru PRIMARIA GIURGIU deoarece documentele care fundamenteaza valoarea prezentate evaluatorului de catre beneficiar nu sunt opozabile tertilor.

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

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

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

1.3. SCOPUL EVALUARII

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

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, Str. Tineretului, jud. Giurgiu, adiacent bloc 64.

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

1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF UAT Giurgiu conform CF 37067.

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 360 mp, teren detinut in proprietate privata de catre Primaria Giurgiu.



JustConta Business SRL

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

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

Teren de vanzare oras Giurgiu jud Giurgiu **14 EUR negociabil** **0729555651**

4. Giurgiu, Giurgiu 2. 1000 p.m.p.

Descriere

Oferta de vanzare terenului van in suprafata de 6077 m² situat pe str. Alexandru Ioan Brucolănuș nr 17 nr 1113 Giurgiu Jud Giurgiu. Terenul este în buna dispozitie si inchiriat si este construit pe terenul acesta in jurul casei. Terenul este potrivit pentru constructii casa si apartamente, hotel, etc. Posibilitate de inchiriere si de vanzare pe termen lung. Pretul este de 14 Euro/m². Pentru mai multe detalii si fotografii contactati agentul JustConta Tel: 0729555651

5. Adresa telefon 7

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-oferta/623894g1g45770fee02120h0hg4dd3d2.html>

Super oferta **10 EUR** **0757555867**

4. Giurgiu, Giurgiu 2. 1000 p.m.p.

Specificatii

Suprafata terenului: 2000 0 m² Front strada: 120m

Descriere

Suprafata de 2000 m² intravilan cu pretabilitate de constructii. Pretul este de 10 Euro/m². Pentru mai multe detalii si fotografii contactati agentul JustConta Tel: 0757555867

5. Adresa telefon 7

Contatarea vizuiri

7. Pretul

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan/f6fi831845hf7hd1e61947h233i83i22.html>

Teren intravilan **15 000 EUR** **0755577740**

4. Giurgiu, Giurgiu 2. 1000 p.m.p.

Descriere

terenul are 2000m² de suprafata de constructii. Pretul este de 15 Euro/m². Pentru mai multe detalii si fotografii contactati agentul JustConta Tel: 0755577740

5. Adresa telefon 7

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/lf79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

Terenuri intravilan de vanzare

1 Imagine 0 Imagini 0 Videouri 0 Videouri

Descriere

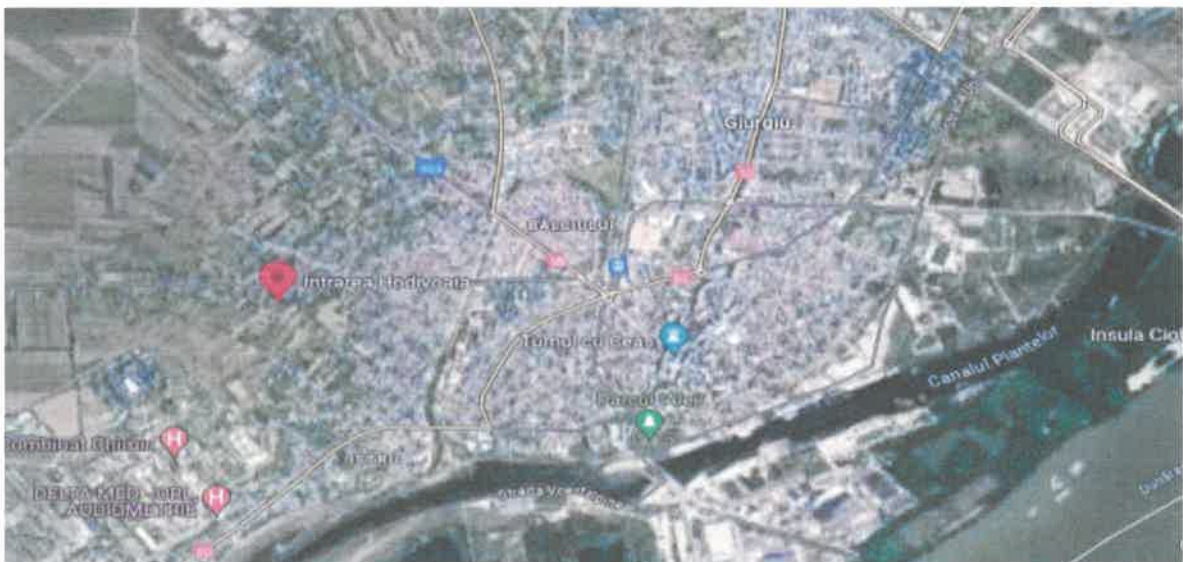
vanzare terenuri intravilan de 650 - 1000 m2, acestea sunt situate pe Cart. intravilanilor. Cart. nr 50602 este situat pe Estimul Florilor, la o distanta de 200m de strada de circulara HODOLCARI


19 EUR

0767480290

Giurgiu, Strada Florilor, Estimul Florilor

4. Adresa foto 1



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f10g16fdg736736510de608i0844g3dg.html>

JustConta Business SRL

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

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

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

0722344835

Giurgiu, Giurgiu, Intravilan

Zona intravilanului este
destinată pentru construcții

Specificati

Suprafata terenului	1000 m ²	Amplasare strada	District
Alte caracteristici	Comunitate de investitie		

5. Adresa telefon

Contactare în scris

Descriere

Se vand teren intravilan in Giurgiu, cu o suprafata de 1000 de metri patrat. Terenul se afla situat de strada Neajlovoilor la 100 de metri de sensu
grasului si albastru.

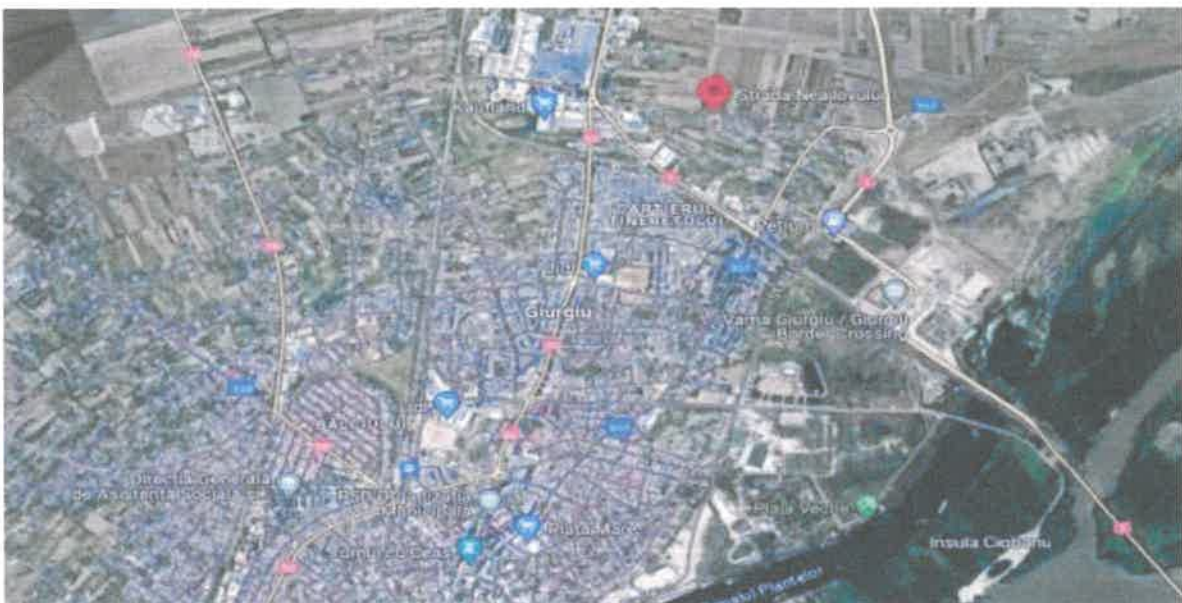
Terenul are o distanta de 50 de metri cu dispozitie de impantire in teren. Proprietatea are acces la gaze si curent electric. In zona terenului

Proprietatea este de vanzare la suprafata terenului de 25 euro/mq negociabil.

Adresa

Adresa: 1000

Tipul terenului



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-de-vanzare/49h653if0462765d173423dd894f165h.html>

JustConta Business SRL

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

Pământ de vânzare

📍 Șosea, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă



Măcior

Imobiliare (Public) - Romania

📄 Cunoașteți 📄 Guidați 📄 Completați

📄 1/5



Descriere

Pământ de vânzare 1.600m² 57m strada

12 EUR negociabil

0736693940

Bună! mă numesc Yuliu și ofer
serviciul de intermediar în vânzarea

📞 Adresați-mi

Contactați-l în continuare

📍 Pe stradă

👁️ Vizualizat: 1452

📌 Raportează



Yuliu

📄 Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Distribuie anunțul pe



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-intravilan/20edd62i604778ege490504h4h8297hg.html>

JustConta Business SRL

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

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

Pământ intravilan

22 EUR negociabil

0751590672



EURO IMMOBILIARE SRL
Cumpărătorii: Mașină locală

Publicat în: 7

Creșterea și dezvoltare

178 vizite

0751590672

0751590672



PROFILUL

100% activitate

100% activitate

0751590672

Descriere

Pământ intravilan de 5010 m pătrăți deschidere 60 cu 70 bun pentru mini ferme, complex garaje, mini teren fotbal sau si parcare auto. Posibilitate racordare apa curent electric toate utilitățile. Iesire la 25 m pe centura noua vamă pe din Bucuresti

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1000-mp/07044h30hf7d7h801e3geh44d269dg1.html>

Teren intravilan 1000 mp

22 EUR negociabil

0727896264

Descriere

Se vinde teren cu suprafata de 1000mp pe strada Copou, la capăt de vamă. Are deschidere de 145 m. Se află într-o zonă cu potențial ridicat de dezvoltare. Este un teren cu toate utilitățile necesare.

Publicat în: 7



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/0eg6863411e272e6dd0091fg7i51d94f.html>

JustConta Business SRL

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

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

Teren intravilan

[Cumpara teren](#) [Vand teren](#)

Descriere

Imobil in Bucuresti, 10000 mp, 17% constructie, 20 m, 40 x 200 m, 150 metri com. utilitati, teren agricol, in sector 4 contactati ne

pentru mai multe detalii pe [www.publi24.ro](#)


30 EUR

Funct. in interesul clientului
dumneavoastra. Va este util?

[Adauga poza](#)

[Contactati agentul](#)



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-oras-giurgiu/2f4e32ifd4137295d42ie57711f8g077.html>

JustConta Business SRL

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

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

Vand teren oras Giurgiu

14 000 EUR

0736144613



Este un interesant teren intravilan

Interesant teren

Contacteaza vânzătorul

Fi în top

Interesant teren

Interesant teren



Cristina Iulia

Un teren interesant

Interesant teren

Distribuie anunțul pe

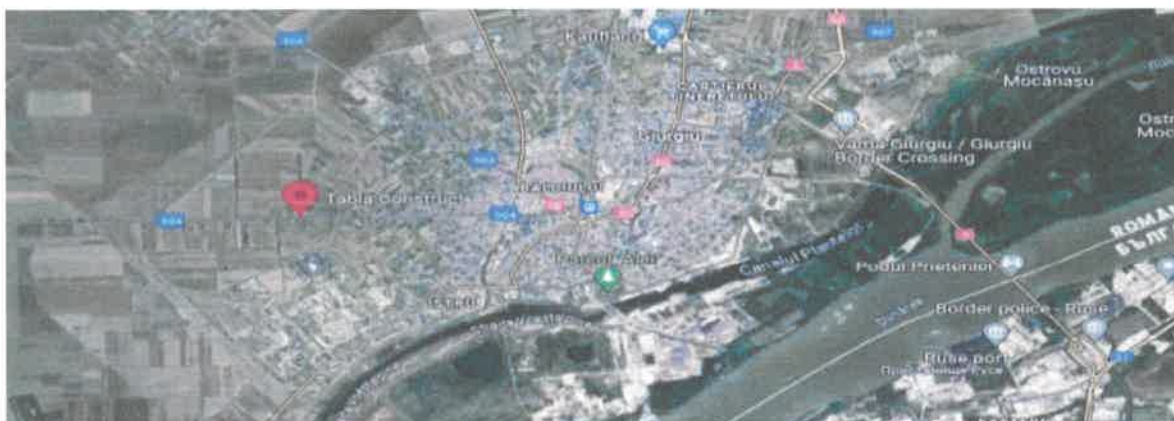


Descriere

Vand teren oras Giurgiu

1300 metri patrati intravilan. 13 metri deschidere

Terenul se afla pe sos Alexandriei la iesire spre Vișeu undeva in zona Fabrica de Tabla este lotul 6 de la strada



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-de-vanzare/116f557efg187883118312fh5i3ge056.html>

JustConta Business SRL

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

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

De vanzare

Georgiu Georgiu · Scrije harti

35 EUR

0723700153



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adoptă fișă 2

Contactează vânzătorul

Fără ofertă

Vizualizări: 174

Raportează



Elena Daniela Tirc

Agent imobiliari

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

Vand teren intravilan 4000m² in strada Ulicioara Scimului-1 cu toate utilitatile la poarta
Nu se des...



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-4000m/d6ee391i7f4372092262d2ed924482e8.html>

JustConta Business SRL

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

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

Teren 4000m²

Giurgiu, Giurgiu-Calea 1 Noiembrie, Zona de Case

Descriere

Completarea de proiect a fost finalizata si este disponibila

11 EUR

0799668090

Suntă să mă intereseze oferta
dumneavoastră. Mi-a fost util!



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

CF34912

Super teren - parcelabil

Giurgiu, Giurgiu Nord, Vici pe hartă

79 000 EUR negociabil

0792805330

Suntă să mă intereseze oferta
dumneavoastră. Mi-a fost util!

Adaugă teren...

Contactează vânzătorul

Pe ofertă

Vizualizări: 651

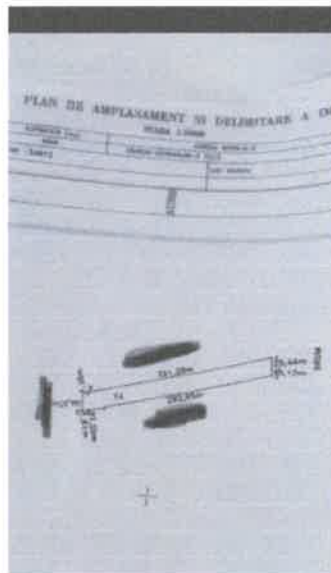
Raportează

Ilaria

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

Persoana fizica vand teren intravilan in orasul Giurgiu - zona de vile - cu suprafata de 9500mp, situat intre Gara de Nord si fabrica Lacta. Ideal pentru ranch si/sau parcelare - afacere / investitie imobiliara. Deschidere 20 m. Rog seriozitate

JustConta Business SRL

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

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



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e8210id0h.html>

Vând Teren intravilan 700 mp.

35 000 EUR

0726186265

de George Gheorghiu - 9.000000000000000

Ești în căutarea unei
bunătăți? Mă poți ajuta!

Descriere:

Amplasat în zona centrală a Bucureștiului, în apropierea Parcului Cișinău, se găsește un teren intravilan cu o suprafață de 700 mp și o lungime de 40 m. Terenul are toate condițiile necesare pentru construirea unei clădiri rezidențiale sau comerciale. Este situat într-o zonă foarte bine comunicată și este ideal pentru investiții imobiliare. Prețul este de 35.000 euro.

de George Gheorghiu



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-dn5d-autostrada-nemteasca-a5/d30i2h82520170842d4ed56217296637.html>

JustConta Business SRL

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

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

Vand teren extravilan DN5D (autostrada nemteasca A5)

[Vezi descrierea](#) [Vezi poza mare](#)



30 EUR

0727841124



0727 841124
Companie: 0727 841124

Adresa teren

Contactare vânzător

21 zile

Detalii

Mapa



etENA

0727 841124

Orărieștii Noi

Descriere

Vand 10.000 mp teren intravilan cu deschidere 63 m la DN5D (autostrada nemteasca A5). Pretul este de 30 eur mp

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-intravilan-giurgiu/83100124f88e7e1hd3e0hd1d647ef81h.html>

JustConta Business SRL

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

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

Vând teren intravilan Giurgiu

11 800 EUR negociabil

0733149589

V. Ștefan Ștefan - C. 0733149589



ȘTIINȚA IMOBILIARĂ
PENTRU TOȚI

V. Adina Ștefan

Contactează vânzătorul

▶ Pădure

▶ Activități / C&P

▶ Hărți

Caro Andreu



Specificatii

Suprafata terenului 2280.0 m²

Descriere

Vând teren intravilan Giurgiu, situat pe ulicioara Mircea Costin numărul 86, cu suprafața de 2280 mp. Terenul este o fostă vie, motiv pentru care necesită defrișare, însă are acces la utilități. Avem toate actele necesare încheierii contractului de vânzare-cumpărare, inclusiv cadastrul. Preț: 5 /mp.
Pentru mai multe detalii, vă puteți contacta la numărul de telefon



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-giurgiu-linga-padurea-balanoaia-intre-lukoil-si-ferma-5000-mp-dn5b/7b0063747f616551.html>

JustConta Business SRL

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

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

Teren Giurgiu langa padurea Balanovoa intre Lukoil si ferma
5000 mp DN5B

14 99 EUR negociabil

0724026795



Realizati proiectul de
urbanizare si constructii

5. Inregistrare

Contabilizati valoarea

• Inregistrare

• Inregistrare

• Inregistrare



Cristian

L. Bucuresti
vezi toate anunturile

Inregistrare

Distributie anuntul pe

Specificatii

Suprafata terenului 5000.0 m²

Descriere

Vand teren in jud Giurgiu langa padurea Balanovoa intre Lukoil si ferma 5000 mp DN5B Pret negociabil suprafata totala 5000

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-dn5-giurgiu-bucuresti-1500mp-zona-plase-sudate-gecor/7b0063747f61615e.html>

JustConta Business SRL

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

Teren DN5 Giurgiu - Bucuresti, 1500mp, zona Plase Sudate
Gecor

14 99 EUR negociabil

0724026795

9. Georgiu, Georgiu 9. Veti pe harta

Euta, mă întrebeseacă ofelia
dumneavostre. Ma este vaadit!

Adaugă filier 2

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 634

Raportează

Cristian

Te telefonăm!

Vezi toate anunțurile



Specificatii

Suprafata terenului 1500,0 m²

Descriere

Vand teren 1500 mp Giurgiu - Bucuresti, intrare din DN5 (ET0 E35) zona plase sudate, Andaluzia Poarta Orientului. Acces usor la ambele capete in
vecinatatea fabricii de ulei Valceanca Sos, Bucuresti Km 5. Posibilitate de a cumpara intregul lot.

Pret negociabil

Telefon: suprafata totala 1500

Alte caracteristici: < b>

Alte caracteristici: < b>Acces auto, Oportunitati de investitiei< /b> ul>



Anexa Nr. 3 - Acte

JustConta Business SRL

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

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



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.66.166/12.07.2024

Către,

S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.
Bld. Tineretului, Nr.3, Bl.Z1, Et.5, Ap.34
Sector 4, București

Prin prezenta, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței, pentru concesionarea terenului care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Tineretului, adiacent bloc 64, în suprafață de 360,00 mp., pe o perioadă de 25 ani.

Anexăm alăturat Certificatul de Urbanism nr.621/09.09.2021 și Cartea Funciară nr.37067.

PRIMAR
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIULUI
DIRECTOR EXECUTIV,
TRAIȘTARU CRISTIAN

ÎNTOCMIT,
BURCEA MĂDĂLINA

JustConta Business SRL

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 37067 Giurgiu

Nr. carte 85254
Zonă 13
Lină 07
Anul 2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresă: Loc. Giurgiu, Str TINERETULUI, Jud. Giurgiu, ADIACENT BLOC 64

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37067	360	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
52376 / 10/11/2015	
Act Administrativ nr. 50985, din 06/11/2015 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU (adresa nr. 21856/DB-06-2015 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; hotarea nr. 198/28-05-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA 1 LA HCLM 198/28-05-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA 2 LA HCLM 198/28-05-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU.);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU- DOMENIUL PRIVAT, CIF 4852455	A1

C. Partea III. SARCINI

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

JustConta Business SRL

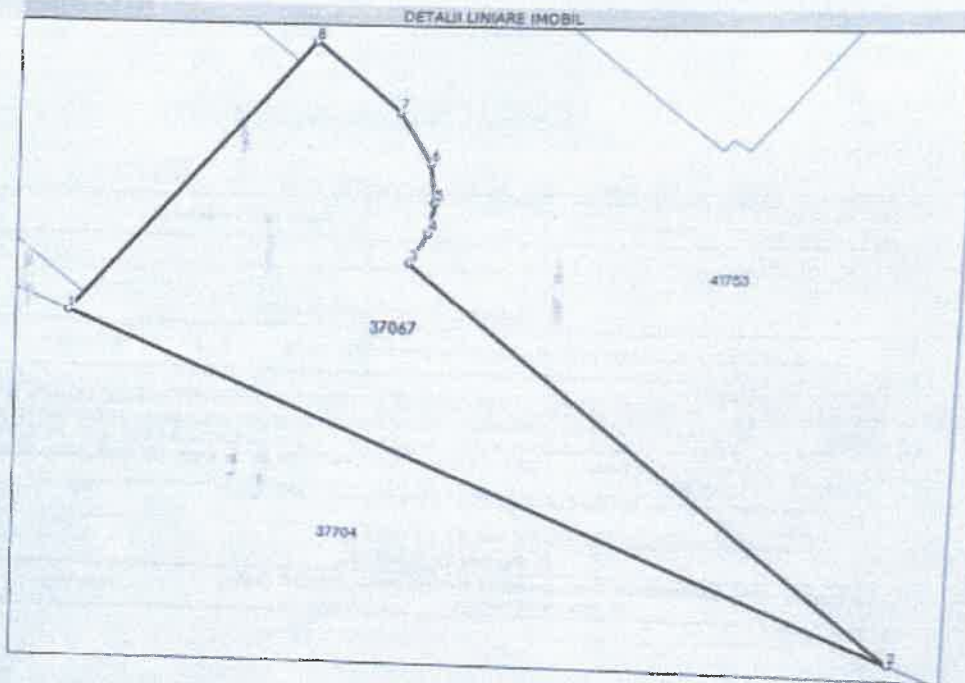
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Carte Funciară Nr. 37067 Comuna/Oraș/Municipiul: ...
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37067	360	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Teria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	360	-	-	-	DOMENIUL PRIVAT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	46.455
2	3	33.018
3	4	1.896
4	5	1.647
5	6	2.127
6	7	3.187

Punct început	Punct sfârșit	Lungimea segment m (m)
7	8	5.718
8	1	19.423

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stree 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 ANCP-ului conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată 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 originală, 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, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/07/2024, 08:44

JustConta Business SRL

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

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

formular tip F.6 cf. Anexei 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 41922 din 09.09.2021

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 624 din 09.09.2021

În scopul "concesionare teren"

Ca urmare a cererii adresate de*1) Dumitrescu Silviu în calitate de viceprimar al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul Giurgiu municipiul Giurgiu comuna _____ satul _____ sectorul _____ cod poștal _____ Bd. București nr. 49-51 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ telefon/fax e-mail _____ înregistrată la nr. 41922/06.09.2021 pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Giurgiu, _____ municipiul Giurgiu, _____ cod poștal _____ str. Tineretului ad.bl.64 _____ sau identificat prin*3) _____ nr. cad. 37067 și nr. CF. 37067, plan de situație, plan de încadrare _____ în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128 DU 366/2009, faza PUG actualizat, aprobată prin hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.37/2011, 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 aflat în domeniul privat al municipiului Giurgiu conform hotărâri nr 198/28.05.2015 emisă de Consiliul Local al municipiului Giurgiu
-imobilul este situat în intravilanul municipiului Giurgiu.
-nu este grevat de servitute.
-nu sunt interdicții de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

Imobil situat în zona „A” conf. HCLM nr. 173/2007
Folosința actuală și destinația: curți, construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului urbanistic General al municipiului Giurgiu aprobat prin HCL 37/2011, terenul se află în zona IS2A- Subzona de comerț, servicii, având următoarele reglementări:

utilizări admise: spații comerciale și de servicii cu raza mare, medie și redusă de servicii, sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii sociale, obiective și personale: hoteluri, restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc., parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații închise destinate destinderii, sportului, spații plantare; activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective; pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate. Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii

utilizări admise cu condiționări: pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006; amplasarea de unități comerciale en-gros se poate face numai în zona I2 sau pe baza unui PUZ în cadrul cărui să se analizeze relația cu vecinătatea și traficul generat sunt admise locașuri de cult numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de locașuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice; amplasarea de locașuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de locașuri de cult, școli, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori; amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente congelate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori; amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face pe arterele de acces în oraș și în vecinătatea arterelor principale de circulație, cu respectarea distanțelor normate față de alte funcțiuni;

utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; dispunerea de panouri de afișaj pe fațadele clădirilor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto cu capacități de peste 5 mașini, curățători chimici, depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil

JustConta Business SRL

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

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

din circulațiile publice sau din instituțiile publice, lucrări de forajament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgeră a apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

caracteristici ale parcelelor (suprafațe, forme, dimensiuni) În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de minim 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m pentru funcțiuni cu raza de servire largă și 500mp cu deschidere de 12m pentru construcții situate în zonele protejate. Construcțiile cu raza de servire și adresabilitate redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12m în cazul construcțiilor însruite (cuplate la două calcane), și de minim 15m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.

amplasarea clădirilor față de aliniament Clădirile care străzi semnificative de vehicule și sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m. În zonele în care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament, amplasarea acestui tip de clădiri la intersecția dintre străzi aliniamentului va fi raportat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament, se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale. În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie aliprea la acestea. În cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concurenți) trebuând din dreptul clădirii să averse o lățime de cel puțin 2,5m (dacă din calcul nu rezultă mai mult).

amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5m, retragerile se vor putea reduce până la 1/4 din înălțime în baza unui PUID care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiul de însere. Retragerile față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5m. Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol. În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limite laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală forestă, noua clădire se va alipi de calcanele existente, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătatea din înălțime, dar nu mai puțin de 3m. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linie de separație între zone centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un loc de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe și anexe între ele) nu este obligatorie cușarea în cazul incompatibilităților funcționale. Distanța dintre clădirile unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m. Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuitorilor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente să averse la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,5m de la porțile de intrare.

amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită luminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m, în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însere distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m.

circulații și acces: parcela este constructibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 6m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice. În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de servicii vor fi separate de accesul publicului. În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Se pot realiza case și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau nu). În timpul programului de funcționare precum și pentru accesul de servicii în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

staționarea autovehiculelor: Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată;
- un loc de parcare la 25mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400mp suprafață construită desfășurată.

b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzută câte un loc de parcare la 25mp suprafață construită desfășurată.

c) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garaje a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcelele clienților.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unei parcaje în cooperare ori concesiunea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de servicii sau în zone adiacente la o distanță de maxim 250m. Se recomandă ca creșterea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterioară, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate. Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, numai în afara circulațiilor publice.

condiții de echipare edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (cabo-canal, electrice, gaze naturale); **înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m construit cu tangența sa la 45° în intersecție se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și o tangență la acesta la 45° (conform tabelului anilor) în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu

clădirii având rețea diferită de înălțime, se va prelungea rețeaua cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai puțin de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație, dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte. Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, căderea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 5m și cu condiția să nu rămână vizibile cocarșele clădirilor învecinate, fac excepție de la această regulă numai întzierările și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniamentului anterior.

aspectul exterior al clădirilor: Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță". Este interzisă utilizarea culorilor stridente, finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale. În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrii și finisaje tradiționale în zonele noi se recomandă fațade cu volumetrii și finisaje moderne. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu structurate pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate. Pentru firme, ștampă și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

spații libere și spații plantate: se vor identifica, proteja și păstra în timpul execuției construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru la bază peste 15cm, în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din nepropiere. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori. Spațiile reconstruite și recuperate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se existe impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje. Se recomandă ca minim 75% din terasele realizate și 10% din terasele utilizate ale constructorilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirii învecinate. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi încorporate de un gard viu de 1,2m înălțime.

împrejmuiri: Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și benzinelor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,4m cu un soclu opac de cea. 0,3m și o parte transparentă dublă de gard viu, iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublă eventual de gard viu. Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m. Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi folosite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POI): POT maxim = 50%

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): CUT maxim = 1,5mp ADO/mp.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru
"CONCESIONARE"

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezentei solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/destinare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții în scopul elatorării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de destinare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului Agenția pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd București nr 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/încadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emisia 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 emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, contractării opțiunilor publicului și al 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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

In situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 on pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției 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/DESPINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie); b) dovedea 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

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 apă aviz pentru racord alimentare cu apă
 alimentare cu energie electrică aviz SC ADPP Giurgiu SA - evacuare deșeurii inerte
 alimentare cu energie termică acord Direcția Patrimoniul PMG

d 2) avize și acorduri privind:

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 Inspectoratului de Stat în Construcții în cazurile precizate în General Aviz M.A.N. prin Statul Major Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă

regimul tehnic:

d 4) studii de specialitate (1 exemplar original)

verificarea proiectului cf. L. 10/1995 și H.G. 925/1995 la toate cernțele cf. categoriei de importanță a clădirii
 Audit energetic Studiu geotehnic Studiu topografic
 Expertiza tehnică Studiu de circulație

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

a) Doveda achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PLU la Registrul Urbanistilor din România

f) dovedea înregistrării proiectului la O.A.R. (copie):

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATE DE 12 LUNI DE LA DATA EMITERII

PRIMAR

Adrian Valentin ANGHELESCU

L.S.

SECRETAR GENERAL,

Liliana BAICEANU

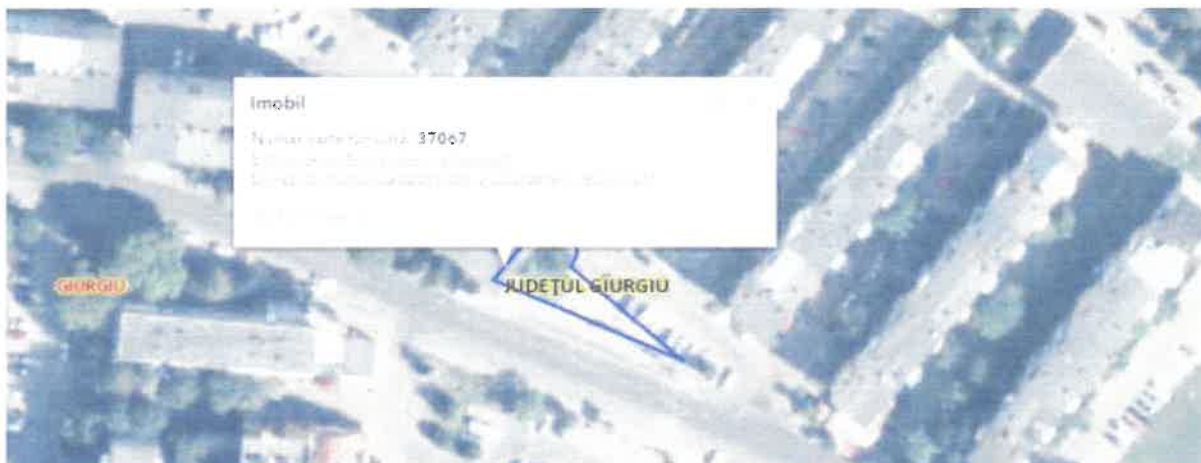
ARHITECT ȘEF,

Ioana Cătălina VĂRZARU

INTOCMIT,
Elena CIŢILTAŢ

Achitat taxa de: scutit conform Legii 227/2015, art.476, litera "e"
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de

Președintele Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. d) 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.



Accesul pe proprietate se face din str. Tineretului, S = 360 mp, acces din drum amenajat, cu utilitati – apa, canalizare, energie electrica.

1.4.3 Drept de proprietate

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

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

1.5. TIPUL VALORII

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

“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după 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 = 4,9655 le**

JustConta Business SRL

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

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

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **16.07.2024**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

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

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

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

JustConta Business SRL

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

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de către client:**

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu:

- extras de carte funciara pus la dispozitie de proprietar

ii. **din surse publice:**

- iii. analiza de piata – site-uri imobiliare si publicatii de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro.

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

1.9.2 Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la 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 neviolate; orice abatere de la această ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage responsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, prezența 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.

JustConta Business SRL

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

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

- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale: Valoarea de piata a terenului apartinand domeniului privat la Municipiului Giurgiu este solicitata de catre beneficiar in scopul determinarii valorii redeventei pentru concesiune pe o perioada de 25 de ani. Valoarea redeventei din concesiune nu este prevazuta ca metodologie de lucru in Standardele de Evaluare, ca atare determinarea acesteia se realizeaza prin impartirea valorii de piata la durata solicitata si mentionata de catre beneficiar.

Raportul de evaluare este realizat conform documentelor puse la dispozitie de catre beneficiar, respectiv Extras CF, Certificat de urbanism, atasate in Anexe.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

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

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 16.07.2024.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Terenul a fost inspectat de catre evaluator impreuna cu reprezentantul beneficiarul. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre beneficiar, responsabilitatea asupra acestora fiind a acestuia. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁴, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

⁴ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

În urma investigațiilor nu s-a constatat că există aspecte neobișnuite și contrastante între utilizarea proprietății subiect și utilizările proprietăților imobiliare învecinate. Analizând informațiile din documentele puse la dispoziție de către client, nu au fost identificate aspecte care diferă între situația scriptică și situația faptică a proprietății subiect.

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** intravilanul localității Giurgiu, jud. Giurgiu, Str. Tineretului, adiacent bloc 64.
- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafața, forma, pantă, deschideri, etc)**
 - Forma: neregulată, raport superior între deschidere și lungime
 - Planeitate: teren plan, nepregătit pentru utilizare
 - Alte informații:
- **utilități** - apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale
- **utilizarea terenurilor din vecinătatea amplasamentului:** comercial și rezidențial
- proprietatea este amplasată în zona mediană a municipiului, se pretează pentru construcții comerciale fiind amplasat în imediată vecinătate a unui hypermarket Carrefour.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

JustConta Business SRL

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

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

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

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

Analiza cererii

Cererea efectiva este medie – in stagnare. Din analiza de piata realizata de evaluator cea mai mare proportie a ofertelor identificate pe site-urile de specialitate se regasesc in ultimele 24 de luni.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

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

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

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in UAT GIURGIU, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 50-125 eur/mp, diferenta de valoare fiind data de utilitati, amplasament, suprafata, specificatii urbanistice, etc.

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

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html? gl=1*1n50m1o* up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

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

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

JustConta Business SRL

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

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

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/propietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?_gl=1*_gvrqaa*_up*MQ..&gclid=Cj0KCCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

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

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

3.1.2. CEREREA

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

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

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

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

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

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, comercial/rezidentiale, 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.

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

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

3.1.3. OFERTA

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 50 eur/mp – 125 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

Comparabile utilizate in analiza de piata

Val. Euro		4,9655					
Suprafata (mp)	Pret euro	Pret euro/tr	Pret lei	Pret lei/mp	deschidere (ml)	localizare	obs
16.879,00	2.700.640,00	160,00	13.410.027,92	794,48	208,00	Portului 2	4675 mp hala caramida din supr. tot
9.690,00	120.000,00	12,38	595.860,00	61,49	30,00	Casa cartii	zona vile, intrare in oras
107,00	149.800,00	1.400,00	743.831,90	6.951,70	14,00	Port Giurgiu, centru Faleza	deschidere dubla
25.000,00	1.250.000,00	50,00	6.206.875,00	248,28	34,00	Giurgiu N, str. Gloriei	parcelabil
1.500,00	29.000,00	19,33	143.999,50	96,00	28,00	Str. Rarau	Central
268,00	30.000,00	111,94	148.965,00	555,84	10,00	str. Toporasii nr. 16	
2.000,00	24.500,00	12,25	121.654,75	60,83	35,00	in spate Euromobila	
3.477,00	69.540,00	20,00	345.300,87	99,31	50,00	vis-a-vis Euromobila	
1.686,00	32.000,00	18,98	158.896,00	94,24		stadion Marin Anastasovici	resturi pereti constructii vechi; pretabil depozit
4.807,00	72.105,00	15,00	358.037,38	74,48	29,00	in spate Motel Prietenia	
2.102,00	320.000,00	152,24	1.588.960,00	755,93	22,00	str. Garji 90	Central
1.678,00	53.696,00	32,00	266.627,49	158,90		Drumul Amurgului	
5.000,00	50.000,00	10,00	248.275,00	49,66	20,00	Sos Ghizdarului	
1.700,00	25.000,00	14,71	124.137,50	73,02	11,00	Intr. Navodului	
2.175,00	43.478,25	19,99	215.891,25	99,26		Vis-a-vis Biserica Remus	
2.000,00	80.000,00	40,00	397.240,00	198,62	32,00	Ulita Lupeni	
3.500,00	24.500,00	7,00	121.654,75	34,76		Iscaj Giurgiu	in afara localit.
25.000,00	50.000,00	2,00	248.275,00	9,93	63,00	Centura	intre Vieru si Balanu; posibil extravilan !!!
5.000,00	40.000,00	8,00	198.620,00	39,72		str. Plopiilor	
2.500,00	57.500,00	23,00	285.516,25	114,21	17		
1.340,00	26.800,00	20,00	133.075,40	99,31	25,66	Str. Pictor Andreescu inters.	2 loturi*534mp+272 mp drum servitute
1.400,00	21.000,00	15,00	104.275,50	74,48	16	Str. Stanestiului	
10.000,00	50.000,00	5,00	248.275,00	24,83		platf. Zirom	
2.500,00	12.500,00	5,00	62.068,75	24,83		in spatele fostului Comb. Ch. Giurgiu	
500,00	12.000,00	24,00	59.586,00	119,17		Str. Amforei 29	
6.237,00	87.318,00	14,00	433.577,53	69,52	17		
2.600,00	26.000,00	10,00	129.103,00	49,66	100	in spatele al Kaufland	
650,00	6.500,00	10,00	32.275,75	49,66		Drumul Plopiilor	
800,00	8.000,00	10,00	39.724,00	49,66		Intr. Hodivoaia	vinde 2 terenuri
1.000,00	25.000,00	25,00	124.137,50	124,14	66	str. Neajlovului	100 m de sens str. Kaufland
1.500,00	18.000,00	12,00	89.379,00	59,59	57		
2.000,00	15.000,00	7,50	74.482,50	37,24		centura noua p	
5.212,00	114.664,00	22,00	569.364,09	109,24	25	centura noua vama pe DNS c	pretabil mini ferma, complex, straj, teren fotbal, parcare auto
1.000,00	22.000,00	22,00	109.241,00	109,24	14,5	Intr. Soimului	apropiere Vama
300,00	29.500,00	98,33	146.482,25	488,27	9,6	Intr. Stupilor 3 inters Bd 1De	fundatie casa pe teren
10.000,00	300.000,00	30,00	1.489.650,00	148,97	35	vis a vis Dunareana, sos Bucuresti	
1.300,00	14.000,00	10,77	69.517,00	53,47	13	Sos Alexandriei Fabrica de tabla	
800,00	28.000,00	35,00	139.034,00	173,79		Intr. Soimului	
4.000,00	44.000,00	11,00	218.482,00	54,62		in spate la TEC	
9.800,00	79.000,00	8,06	392.274,50	40,03	30	intre Gara de Nord si fabrica	parcelabil; zona vile
700,00	35.000,00	50,00	173.792,50	248,28	17	Intr. Olutului	
10.000,00	300.000,00	30,00	1.489.650,00	148,97	63	DN5D (Autostrada nemteasca)	
2.280,00	11.800,00	5,18	58.592,90	25,70		Miron Costin 86	fosta vie
5.000,00	74.950,00	14,99	372.164,23	74,43		Padurea Balanoaia, Intre Lukoil si ferma	
1.500,00	22.485,00	14,99	111.649,27	74,43		zona Plase sudate	
1.200,00	17.988,00	14,99	89.319,41	74,43	aprox 20	lanja Kaufland	

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 crestere sau diminuare 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

JustConta Business SRL

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

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

estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.⁷

3.1.5. CONCLUZII

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

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par.14

⇒ 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 constructibil, cea mai buna utilizare este cea comerciala.

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

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

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

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

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

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

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

4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

JustConta Business SRL

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

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, utilitati, etc evaluatorul a selectat trei proprietati apropiate care au dus la formarea opiniei cu privire la valoarea de piata respectiv valoarea minima de tranzactionare pentru determinarea redeventei din concesiune.

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata pentru determinarea valorii de piata a terenului.

4.3. METODA ALOCARII

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.4. METODA REZIDUALA

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

JustConta Business SRL

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

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

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

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

Metodologia de calcul este urmatoarea:

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Valoare determinata prin abordarea prin piata, metoda comparatiei directe

TEREN 360 mp/CF 37067 - 144.000 lei

JustConta Business SRL

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

Valoarea redeventa din concesiune in conditiile amortizarii valorii terenului in 25 de ani conform solicitare beneficiar	
5760	lei redeventa anuala
480	lei redeventa lunara

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

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

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

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

TEREN 360 mp/CF 37067 - 144.000 lei

Valoarea redeventa din concesiune in conditiile amortizarii valorii terenului in 25 de ani conform solicitare beneficiar	
5760	lei redeventa anuala
480	lei redeventa lunara

JustConta Business SRL

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

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU

JUSTCONTA BUSINESS SRL

ANDRONIC RALUCA

**Raluca-
Alexandra
Andronic**

Semnat digital
de Raluca-
Alexandra
Andronic
Data: 2024.07.17
10:32:48 +03'00'

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 - Acte

JustConta Business SRL

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

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

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

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		30.000	320.000	175.000
Suprafata- m ²	360,00	268,00	2.102,00	1.200,00
Pret oferta €/m ²		112	152	146
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustare		-17	-23	-22
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 15%.Proprietatile comparabile oferate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective.		
Pret ajustat		95	129	124
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,1	129,4	124,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		95	129	124
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		95	129	124
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	iul.24	iul.24	iul.24	iul.24
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		95	129	124
Localizare	Tineretului ad. Bl. 64	Str. Toporasi, nr. 16	Str. Garii 90	Kaufland
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari pentru localizare, comparabila 1 fiind amplasata in zona similara, comparabilele 2 si 3 avand amplasare similara dpdv comercial.		
Acces/ Vizibilitate	bun/bun	bun/inf	bun/bun	bun/bun
Ajustare		30%	0%	0%
Valoarea ajustare		29	0	0
Explicatie ajustare		Comparabil 1 a fost ajustata pozitiv pentru acces in cartier rezidential de case, analiza pe perechi de date intre comparabilele 3 si 1 indica ajustare de 30%.		
Utilizare	comercial	rezidential/comercial	comercial	comercial
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari.		

JustConta Business SRL

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

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

Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT=1,5mpADC/mp , POT=50%	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-constructii in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.			
Deschidere	46	10	22	20
procentul laturilor	5,88	0,37	0,23	0,33
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu sunt necesare ajustari, deschiderea este suficienta pentru utilizarea in conformitate cu destinatia.			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	360	268	2.102	1.200
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Alte ajustari	forma neregulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare		-35,00%	-35,00%	-35,00%
Valoarea ajustare		-33	-45	-43
Explicatie ajustare	Subiectul raportului de evaluare are forma neregulata care afecteaza utilizarea a ccs 35% din proprietate. Evaluatorul a utilizat acest coeficient pentru a ajusta negativ comparabilele.			
		da	da	da
Ajustare neta		-4	-45	-43
		-5%	-35%	-35%
ajustare bruta		62,11	45,29	43,39
		65,28%	35,00%	35,00%
Pret ajustat		91	84	81
	Euro			
Valoare adoptata		81	400	
Valoare teren		29.006	144.031	
rotunjit la		29.000	144.000	
Curs Euro	4,9655		0	
			91	84
			-11,12%	81

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (81 E/mp la 91 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 3 a indicat ca valoarea acesteia este 81 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 144.000 lei.

Valoarea redeventa din concesiune in conditiile amortizarii valorii terenului in 25 de ani conform sollicitare beneficiar

5760	lei redeventa anuala
480	lei redeventa lunara

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

JustConta Business SRL

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

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

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



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

0769886264

Teren Intravilan de vânzare 300mp
Bucuresti, Giurgiu

29 500 EUR negociabil

0769886264



Bună ziua! Interesează de acest teren? Mai multe detalii

Adaugă în lista ta

Contactează vânzătorul

24 ore



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

JustConta Business SRL

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

Teren

Giurgiu, Giurgiu, Vizaj de mare

30 000 EUR

Specificatii

Suprafata terenului 260.0 mp

Descriere

Teren intravilan in baze Giurgiu, judetul Giurgiu, strada Toporasii nr 18 cu cadastreu intravilan 260 mp, Deschidere 10 mp, suprafata totala a 260

0762660907

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren

Giurgiu, Giurgiu, Vizaj de mare

30 000 EUR

0762660907

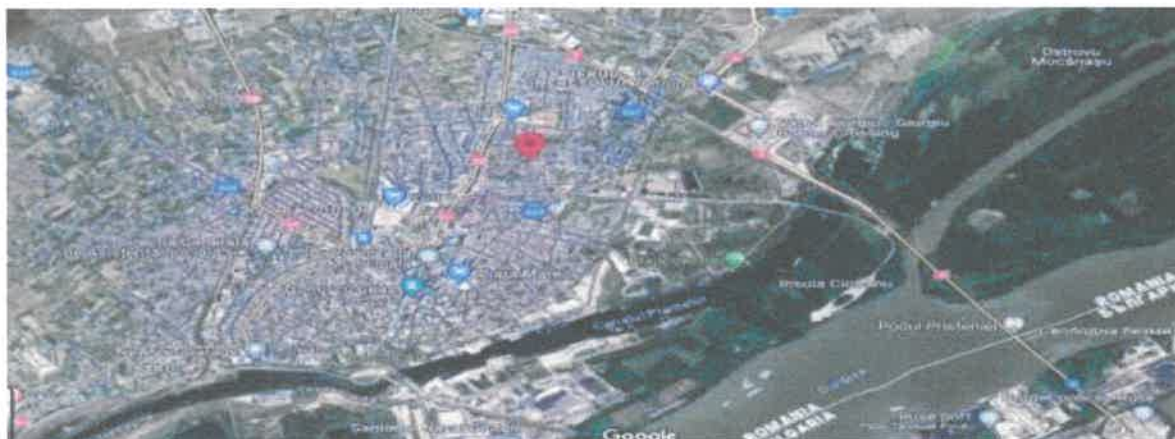
Specificatii

Suprafata terenului 260.0 mp

Descriere

Teren intravilan in baze Giurgiu, judetul Giurgiu, strada Toporasii nr 18 cu cadastreu intravilan 260 mp, Deschidere 10 mp, suprafata totala a 260

Contactati vasul@just



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e8210id0h.html>

JustConta Business SRL

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

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

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

0726186265

[Vezi pe hartă](#)

Bună ziua! Interesează-te de
Pământul nr. 228008615

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe la intrarea Citului, într-o zonă semi-centrală. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42,8 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă, vânzare se poate face imediat sau accept propuneri de rate sau alte variante. Prețul este de 35.000 euro.

[Vezi pe hartă](#)

4



Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

[Giurgiu, Giurgiu](#) [Vezi pe hartă](#)

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe la intrarea Citului, într-o zonă semi-centrală. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42,8 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă, vânzare se poate face imediat sau accept propuneri de rate sau alte variante. Prețul este de 35.000 euro.

Vezi detalii pe www.rommo.ro

0726186265

Anunțuri recomandate

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

JustConta Business SRL

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

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

Teren Construcții intravilan de 500 mp, în Tineretului

24.500 €



Mirai
4899 System SRL

0726340034
Apelază acum

Trimite mesaj

Activati notificările acum pentru cele mai noi actualizări ale proprietății

Activati

imobiliare.ro

Vrel un credit
credit pentru tine?

Profită acum de cea mai mică dobândă

SIMULEAZĂ CREDIT

Descriere

Cartier Tineretului | locuri de casa

Strada Neagra Moza | Cartier Tineretului

500 metri 2000 metri | 500000000

Un singur etaj

Se poate construi sau închiria | 1000000000

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

JustConta Business SRL

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

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



dan.alexandru967
agenție
0728 086 211

+20
Sunt interesat de acest lucru
si adica sa obtin mai mult
informatiune inainte de a efectua
plata mea

Teren intravilan de vanzare/inchiriere in Giurgiu linga Kaufland

175 000 €
146 Echipa

Rata esti mară: 4.316 RON / luna
Avans: 129.938 RON (15%)
Perioada imobiliară: 30 ani
Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.200 m ²	Tip teren	Clasa energetică
Locație	Clasa energetică	Dimensiuni	Clasa energetică
Vizionare la distanță	Clasa energetică	Tip vânzător	agenție

Descriere

De vânzare teren în teren în categoria foloarea după construcții comerciale în suprafața de 1.200 mp, toate utilitățile la limita proprietății, în vederea construcției spațiilor comerciale și/sau spațiilor de birouri.



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

KIWI K FINAN
Finanțare și servicii
AM PENTRU SA BANUIMUT 7



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/propietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22->

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

[metri/780864747c6a6054.html?_gl=1*_gvrqaa*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-XV070363I?lista=309213849&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4128771764)

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

320 000 EUR

0749274716

[Giurgiu](#) [Giurgiu](#) [Vezi pe harta](#)

Ești în interesul ofertei? Dă-mă în urmărire! Mai este loc!

Adaugă favoritul

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 833

Recomenză

Lazar Gheorghe

Telefon gratis
Vezi toate anunțurile

Urmărește



Specificații

Suprafata terenului

2102.0 m²

Front stradal

22.00

Descriere

Proprietar Giurgiu, str. Garii nr. 90 vand teren 2102 mp, deschidere 22 metri, toate utilitatile, ideal hipermarket, rezidential, birouri, 320.000 euro, suprafata totala 2102, Front stradal 22.

Vezi detalii pe www.romimo.ro



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-XV070363I?lista=309213849&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4128771764>

JustConta Business SRL

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

Vanzare Teren intravilan Port Giurgiu cu deschidere de 208mp la Dunare

2 700 640 €



Cristina Fandorev

Trasmi mesaj

Evadate linkul acestui anunț pe

Facebook, LinkedIn, Email, Print



Descriere

Se prezintă în vânzare un teren intravilan în zona de cartier, pe strada nr. 13, în apropierea noului pod peste Dunăre și de care este delimitat prin strada nr. 13 și de Dunăre. Terenul este în posesia unui proprietar și este în posesia unui proprietar care are în vedere să îl vândă pentru a-și realiza proiectul de dezvoltare a zonei în jurul noului pod peste Dunăre.

Există o casă de locuit în terenul intravilan care este în posesia unui proprietar și este în posesia unui proprietar care are în vedere să îl vândă pentru a-și realiza proiectul de dezvoltare a zonei în jurul noului pod peste Dunăre.

Detaliile și condițiile de vânzare sunt în posesia proprietarului și pot fi accesate prin intermediul link-ului din descriere sau prin intermediul link-ului din descriere sau prin intermediul link-ului din descriere.

[citeste mai mult](#)

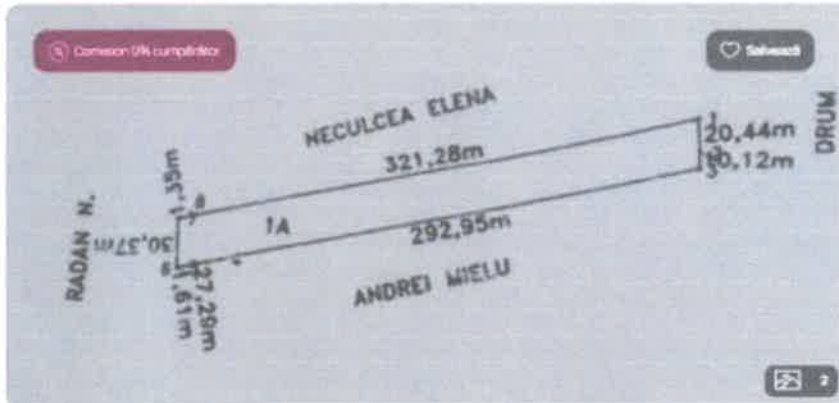
Specificatii

Tipul terenului	teren intravilan	16.000,00 m ²
Suprafata teren	16.079 mp	
Tipul terenului	construit	
Conditia terenului	intravilan	
Front strada	208 m	

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-XV0703ANG?lista=309213849&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4128771764>

Super teren intravilan

120.000 €



Persoana Fizica
Trimiti mesaj

Trimiti linkul unui prieten pe:



Descriere

Super teren intravilan, situat in zona de dezvoltare imobiliara din cadrul comunei Giurgiu, judetul Giurgiu, cu o suprafata de 10.000 m². Terenul este destinat constructiei de case si este situat in apropierea drumului national si a drumului comunal. Terenul este intravilan si este potrivit pentru constructia de case.

Specificatii

Suprafata terenului	10.000 m ²
Destinatie teren	Constructii
Statut teren	Constructii
Statut teren	Constructii
Statut teren	Constructii
Statut teren	Constructii

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/sud-est/teren-constructii-de-vanzare-XV0403U4V?lista=309213849&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4128771764>

JustConta Business SRL

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

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

Portul Giurgiu- Investitie- Teren Unicat

149.800 €



Costy

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe



Descriere

UNIC! TEREN INFRUCTIF ABANDONAT IN PORTUL GIURGIU!

Acordate investitiilor din acest teren sunt nelimitate! Este un teren in portul Giurgiu, pe malul drept al lacului de acumulare din acest port. Este un teren in portul Giurgiu, pe malul drept al lacului de acumulare din acest port.

Serie: B-1-1-1-1

Terenul este situat in apropierea lacului de acumulare din acest port, pe malul drept al lacului de acumulare din acest port. Este un teren in portul Giurgiu, pe malul drept al lacului de acumulare din acest port.

Terenul este situat in apropierea lacului de acumulare din acest port, pe malul drept al lacului de acumulare din acest port. Este un teren in portul Giurgiu, pe malul drept al lacului de acumulare din acest port.

Terenul este situat in apropierea lacului de acumulare din acest port, pe malul drept al lacului de acumulare din acest port. Este un teren in portul Giurgiu, pe malul drept al lacului de acumulare din acest port.

Terenul este situat in apropierea lacului de acumulare din acest port, pe malul drept al lacului de acumulare din acest port.

Terenul este situat in apropierea lacului de acumulare din acest port, pe malul drept al lacului de acumulare din acest port.

Terenul este situat in apropierea lacului de acumulare din acest port, pe malul drept al lacului de acumulare din acest port.

Terenul este situat in apropierea lacului de acumulare din acest port, pe malul drept al lacului de acumulare din acest port.

JustConta Business SRL

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

Online H265 100 / mp, negociabil

CERTIFICAT DE URBANISM

POU = 50 %

COU = 3,3

[citește mai puțin](#)

Specificații

Id. anunț: XWVGBUW

Actualizat: 07/15/2021

Suprafața teren	107 mp
Tip teren	construcții
Clasificarea teren	intravilan
Front strada	14 m

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNVyAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren **30 000 EUR** [0762660997](tel:0762660997)

[V. Baza](#) [V. Veche](#) [V. Noi](#)

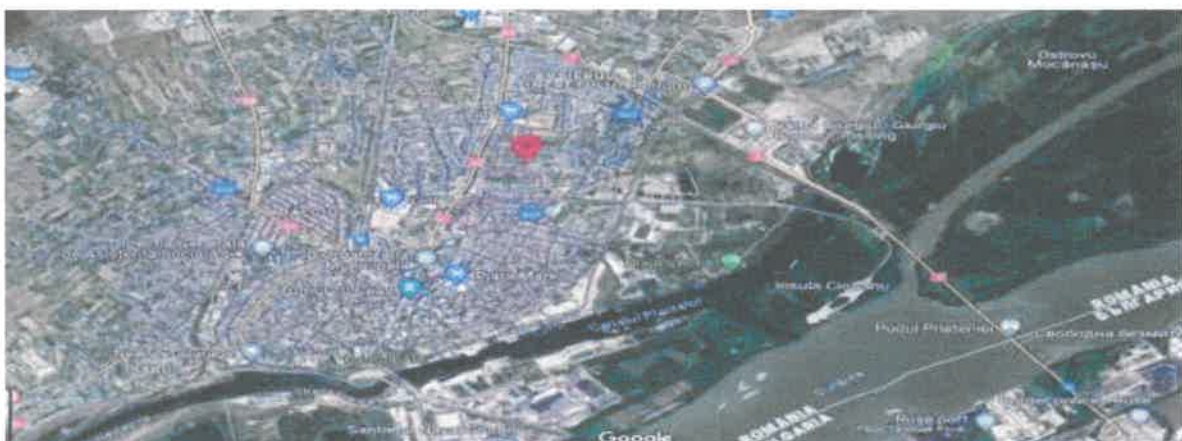
Specificații

Suprafața terenului: 250.0 m²

Descriere

Teren intravilan în oraș Giurgiu, strada Ștefan cel Mare nr. 14 în cartierul Măgurele, suprafață: 250 mp. Deschidere: 10 mp. Suprafață totală: 260.

[Contactează vânzătorul](#)



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/giurgiu/nord/teren-construcții-de-vanzare-XV0703AMJ?lista=309213849&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4128771764>

JustConta Business SRL

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

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

OCAZIE!!! Teren de vanzare intravilan GIURGIU NORD!!!

1.250.000 €



Adrian
0722 662 661
Apasați acum
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Descriere

Teren de vanzare intravilan, suprafata 25000 mp, situat in zona de constructii, in apropierea drumului principal.

Este un teren de vanzare intravilan, situat in zona de constructii, in apropierea drumului principal.

Suprafata terenului este de 25000 mp.

Este un teren de vanzare intravilan, situat in zona de constructii, in apropierea drumului principal.

Suprafata terenului este de 25000 mp.

Specificatii

Suprafata terenului	25000 mp	Suprafata terenului	25000 mp
Suprafata terenului	25000 mp	Suprafata terenului	25000 mp
Suprafata terenului	25000 mp	Suprafata terenului	25000 mp
Suprafata terenului	25000 mp	Suprafata terenului	25000 mp
Suprafata terenului	25000 mp	Suprafata terenului	25000 mp



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html? gl=1*gcbl42* up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

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

Urgent! Giurgiu teren constructiv

29 000 EUR

0727433282

Specificati

Suprafata terenului	1500 p.m ²	Tipul terenului	23
Destinatie	INDUSTRIAL	Avanzarea terenului	dezapezire, nivelare, etc.
Utilitati generale	Paie, Canalizare, Curent	Alte caracteristici	potențial auto și camion D

Descriere

Urgent! teren industrial Giurgiu, central, în zona de vile, în suprafață de 1500 mp, în zona 100-150 și 1200 - teren plat și ușor gradat, înalt, fără străzi în jur, utilitate în puncte de consum, apă și canalizare, învecinări învecinate cu terenuri în construcție. Contact: Alina - 0727433282 sau 0727433282



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-giurgiu-remus-zona-de-vile/7b0f6c7370606b5e.html>

Teren Giurgiu Romus zona de vile

10 99 EUR

0724026795

Specificati

Suprafata terenului	2175 p.m ²
---------------------	-----------------------

Descriere

vine teren pentru constructii 2175 mp, sau 4250 mp pe strada Filipescu intrare pe strada 177, 175, 173, Giurgiu, Bucuresti - in zona de vile, zona de vile, in zona de vile, utilitate, apa, canalizare, in apropierea terenului, 1000 mp parcare, in zona de vile, teren in constructii pentru constructii. Pentru mai multe detalii: 0724026795

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html?_gl=1*a1fq4x*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQIwiMmwBhDmA RlsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

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

Vând schimb teren intravilan cu apartament gazoniera auto

24 500 EUR negociabil

0722118876

Georgiu, Georgiu · 1000000000



Spune-mi mai multe despre acest anunț

Compartă anunțul

Facebook

WhatsApp

Telegram



Salvează anunțul

Unăsește

Distribuie anunțul pe



LUISAVIAROMA



Descriere

Teren intravilan situat în municipiul Giurgiu, în spatele Euroimobiliare, în suprafață de 2000 mp, cu destinație de 33 m. Trebuie construită, dar cu Dte 5. Este în cu noua sursă de venit a municipiului. Terenul dispune de toate infrastructurile necesare și condicam la poartă.



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html?_gl=1*1kkyx4f*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

JustConta Business SRL

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

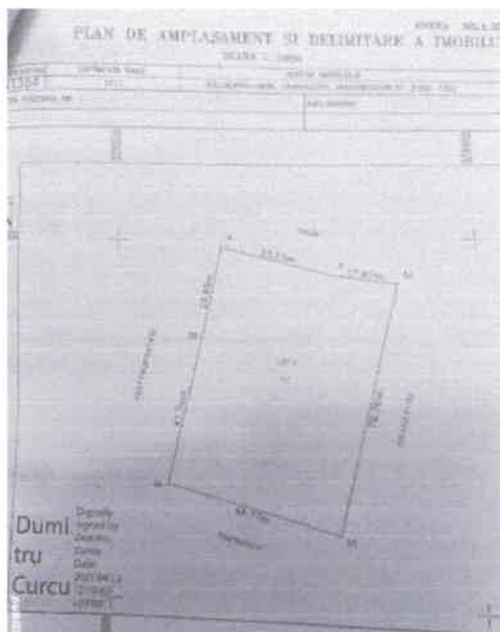
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Teren intravilan

5. Giurgiu - Giurgiu 9. Vezi pe harta

20 EUR

0766142675



Bună ziua! Interesează oferta Dumneavoastră? (VA-este-va-este)

Adauga foto

Compartă această vânzare

Fă altele

Vizualizări: 19

Reportează



florin30mat

Telefon scutit
Vezi toate anunțurile

Urmasare

Distribuie anunțul pe



Descriere

De vânzare teren intravilan în Giurgiu. Soseaua Bucuresti, vis a vis de euromobila. 3477 mp. Deschidere stradală 50 m. Lungime 70 m. Pret negociabil 25 euro mp. Pret final 20 euro mp.



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html?_gl=1*1nwxihd*_up*MQ..&gclid=Ci0KcQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

JustConta Business SRL

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

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR negociabil

0740223805

V. Căpăţeanu · V. Ionescu

Sunt în interesul tău
Sunt în interesul tău

Descriere

Vând în municipiul Giurgiu, în s. nr. nr. staţiunii (staţiuni) "Mare Sărataşu", în oraşul Giurgiu de Dunăre, un teren intravilan de 1433 mp cu
 prioritatea de construire a cu descriere pe traseu (plan de teren) de forma dreptunghiulară pentru amenajarea unui teren. Terenul este
 îngrădit cu gard din zidărie înaltă (2,50m) şi are utilitatea proprie (plan de teren) de utilitate electrică de circa 200 m de la staţiuni
 până la Dunăre. Are acces la curent electric 220 kV şi 380 kV pentru care se potriveşte cabloş de furnizare curent electric de la STET, în care
 pot fi instalate o la fiecare 100 m de pământ pentru a fi instalate în staţiuni.
 Pe acest teren se poate realiza de pământ, care să fie folosit pentru amenajarea în construcţie a spaţiilor industriale.
 Este o zonă care se poate folosi ca teren pentru dezvoltarea industriei, fiind pentru că are staţiuni de reparaţie de maşini cu curent electric
 a autoturismelor, populaţie în zonă este activă.
 Vânzarea se face direct de către proprietar. Actul este liber de orice sarcini şi are toate actele legale necesare. Cărbuni imediaţi. Uscata şi toate
 taxele, în care este în posesia terenului care se poate folosi modern, prin contractarea cu furnizorul de utilitate suplimentară pentru obţinerea
 actelor necesare pentru construcţie nouă.
 Preţul este 32 000 EUR negociabil.
 În cazul în care se doreşte a se realiza mai multe amănunţate informaţii, vă rugăm să ne scrieţi la telefon.

Amplasament

Compartimentare

Fişa

Vizualizare



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/i019014516737707e3f60f9gi47efd2.html? gl=1*gvrqaa* up*MQ..&gclid=Cj0KCCQIwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

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

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

320 000 EUR

0749274716

[Giurgiu](#) [Giurgiu](#) [Vezi pe harta](#)

Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?



Adaugă fotografii...

Contactează vânzătorul

FS plată

Vizualizări: 533

Raportează



Lazar Gheorghe

Te telefonăm!

Vezi toate anunțurile

Urmărește



Specificatii

Suprafata terenului

2102.0 m²

Front stradal

22.00

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd214ee0hi.html?_gl=1*dt6aol*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Nr. cad. 35209

JustConta Business SRL

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

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

32 EUR negociabil

0762300346

4 Căsuțe (bani) 1 Locuri parcare



Comenzi în așteptare (1) (toți)
Comenzi pe care le-ați vădat

5 Adrese în listă

Comenzile vădute

▶ Filtrare

▶ Vizualizare în listă

▶ Adresa nouă



Secafin Florin

Tu trebuie să ai

Apă caldă instalată

▶ Urmează

Descriere

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



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html?_gl=1*erfbu0*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEgZ2NYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

JustConta Business SRL

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

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

Teren

4. Giurgiu, Giurgiu | 4. Intravilan

Descriere

Van de Meer 6000 m² in zona Giurgiu, cu o zona pentru 20 m² in zona Intravilan.
Utilitati: toate utilitatile sunt disponibile.
Vizitatie: toate datele sunt disponibile cu privire la teren.
142 T. 10 euro negociabil.
Vedi detalii pe www.justconta.ro

10 EUR + cheltuieli postale

Este cea mai ieftina oferta
din aceasta zona. Nu rata aceasta!

4. Giurgiu, Giurgiu

Contactează vânzător

Pe site



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352e7737698gg7hei.html?_gl=1*1oqz0k6*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEgZ2NyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

JustConta Business SRL

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

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

Teren intravilan Giurgiu

4 Giurgiu - Giurgiu (Judet) · 7 Imagi reale

25 000 EUR

Buna ziua! Intrebati despre
proprietate la 25.000 EUR + TVA



174



Descriere

Vand teren intravilan situat in Giurgiu, jud. Giurgiu pe strada Florinilor.
Suprafata: 1.100 mp pe lot cu constructii 11 mp.
posibilitatea de control calitatii racordarii si intrarea de apa in canalizarea colectiva in gara

Compartimentul de servicii

Pe site

Alte servicii: 1500
Mapa

Mapa
Pe site
Urmareste

Distribuire acestui de



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-mun-giurgiu-2000-mp-categ-curti-constructii/61756273g7dh7i46d422204eg44f43i1.html>

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

Vand teren in mun. Giurgiu 2000 mp, categ.curti construite.

4 Imagini Imagini 17.148.166.3425

80 000 EUR

0723190466



Este un interes de plată
dumneavoastră în această ofertă?

Amplasament

Contactați vânzătorul

Facebook

Google+ Plus

WhatsApp



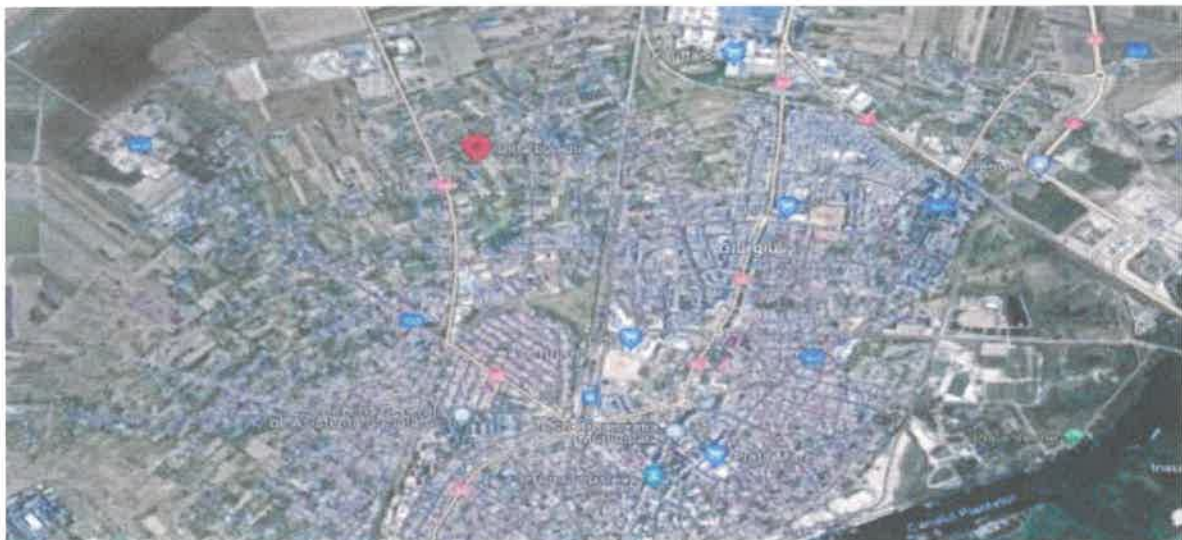
ION

1000 de utilizatori

Comparteați

Descriere

vand teren in mun GIURGIU STR. Lupeni 2000 mp gaze, apa, canal, energie la gard. Terenul este in totalitate imprejmuit are certificat de urbanism P-E-2E se afla in zona de vila la 60km fe Bucuresti Terenul este pretabil pentru case de vacanta sedii de firme, constructii de transoane de case Deschiderea la strada asfaltata este de 32 mp



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3500-mp-iscip-giurgiu/3geg27e6h4g472ii13i4he9fh6fg9996.html>

JustConta Business SRL

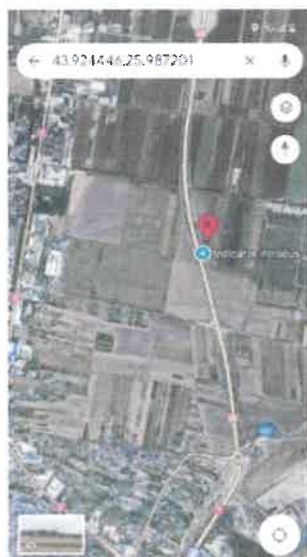
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Vand teren intravilan 3500 mp iscip giurgiu

7 EUR negociabil

0766426548

Giurgiu, Giurgiu 



Ești în interesată de
Sunterivocastre, Iași, este vala

Adaugă favoriz

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

View-uri: 460

Raportează



Ciprian Popa

Telefon valabil

Vezi toate anunțurile

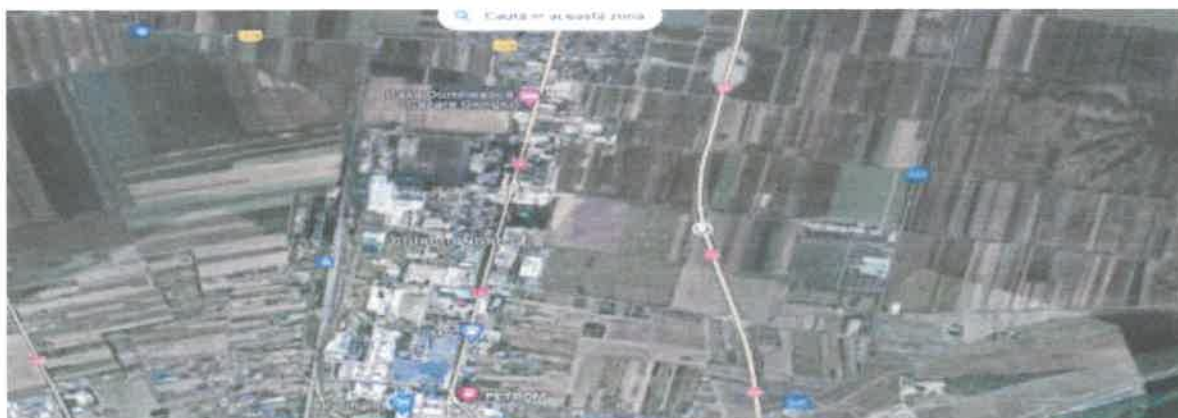
Urmărește

Specificații

Suprafata terenului 3500.0 m²

Descriere

Vand teren 3500 mp situat între CAP 9 MAI și iscip Giurgiu fara utilitati, cu acces din DN5 (pe la Plase sudate GECOR) sau pe langa Panesim Giurgiu foarte aproape de Dn5D (drum de legatura DN5-----vama Giurgiu) Posibilitate panouri solare



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-2-5-ha-giurgiu/3d06g60271i373g01d08efe5dhdh0856.html>

JustConta Business SRL

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

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

Tereni 2.5 ha Giurgiu

2.5 ha Giurgiu 2.5 ha Giurgiu



10 RON

0725171591

Equi, in intravilan, in zona de dezvoltare imobiliara

in intravilan

Contacteaza intermediarul

in intravilan

in intravilan

in intravilan

Adrian Dabie

in intravilan

in intravilan

Contacteaza

Descrierea imobilului pe

Descriere:

Este vanzare teren 2.5 ha situat pe strada de intravilan zona intravilan si intravilan, descrierea terenului este intravilan pe 100 m. Pret 10 eur pe sup. 10 ha functionala

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren/51311h3gedg27edge258053g7f139180.html>

Teren

2.5 ha Giurgiu 2.5 ha Giurgiu

Descriere:

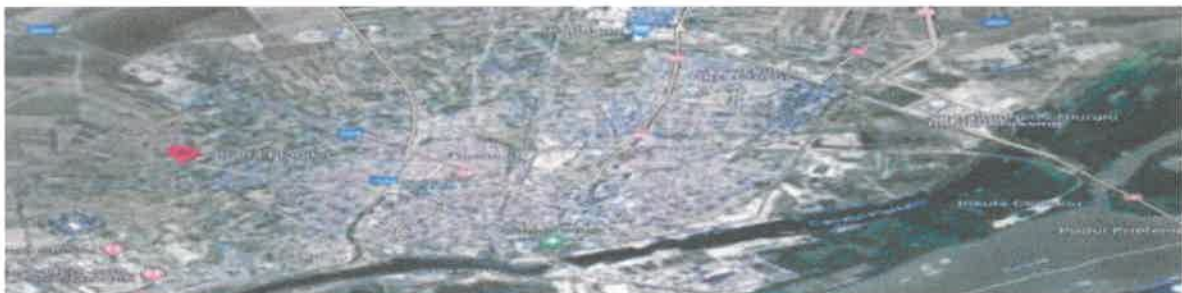
este teren 2.5 ha in zona Giurgiu. Terenul se afla in zona intravilan si intravilan. Pretul este 8 EUR pe suprafata terenului agricol. Anul 10 sau negociabil

8 EUR minimum

0761221231

Equi, in intravilan, in zona de dezvoltare imobiliara

in intravilan



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03eie3e000407ddd1edge3i4fe95f9i7.html>

JustConta Business SRL

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

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

Teren de vânzare în mun. Giurgiu

23 EUR

0762267386



Surse: Imobiliare si Actiune
JustConta - Ma vezi la lucru!

Acceptare ?

Contactează vânzător

Subscrie

Statistici 52%

Membru



alex slav

Comentarii
100% rate aprobate

Trimite

Descriere

Teren de vânzare în mun. Giurgiu, str. Năvodului, nr.7, suprafață 2500mp, deschidere 17m, apă și canalizarea sunt trase pe loc, curent electric și gaze la poartă, terenul este împrejmuit integral cu gard din plasă bordurată, stradă asfaltată. Preț: 23 mp, sau schimb cu apartament cu 3 camere.



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-giurgiu-judetul-giurgiu/f8iif9392735728d170601264109i15i.html>

JustConta Business SRL

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

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

Vand teren giurgiu , judetul giurgiu

20 EUR

0722082559

2.000m² teren - 2.000m² teren

Este un teren situat în zona industrială din Giurgiu.

Specific:

Suprafata terenului: 2.000m² Letime drum acces: 2m

Adresa: Giurgiu

Detalii:

condiții de suprafață de 11400 m² (nu de la 554534) (72 zile de servitute - efect în strada Podul Prietenilor, acoperirea cu apă caldă și apă rece).

Terenul este situat în zona industrială din Giurgiu și are o suprafață de 20.000m².

Adresa: Giurgiu



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/6219f466780f7f82ehf0094136g5f31d.html>

CF35673

JustConta Business SRL

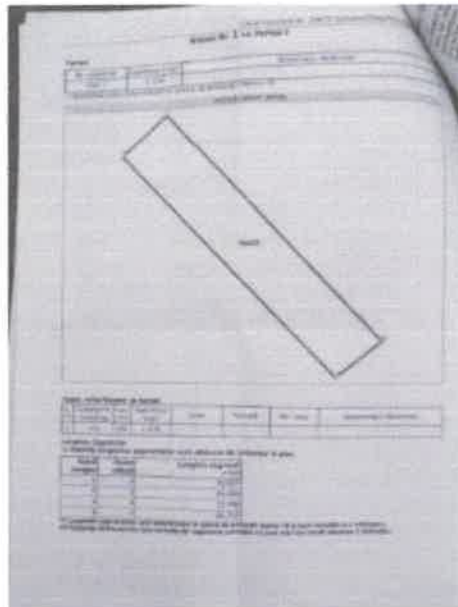
Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

Teren Intravilan Giurgiu:

15 EUR negociabil

0722265219



Bucuresti, Romania

10000m²

15000000000

10000m²

10000m²

Flopp

10000m²

10000m²

10000m²

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vânzare teren inun Giurgiu intravilan curti constructii liber de sarcini in vecinatatea fostului combinat (str. stanestiului) in suprafata totala de 14000mp din măsurători deschidere 16ml. posibili lotizare cadastru si intabulare se acceptă credit variante

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-tere-intravilan-10000-metrii-patrati-oras-giurgiu/96e9hg7d9fd0782318f9e74820228g4h.html>

JustConta Business SRL

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

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

Vand teren intravilan 10000 metri patrati 5 tras Giurgiu

5 EUR 0722238266

504 12 m2 teren intravilan
Comuna Giurgiu, Strada 1300047

0722238266



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/9336d2093i687ei623fe88e9d9e743hf.html>

Teren intravilan

5 EUR 0733561670

504 12 m2 teren intravilan
Comuna Giurgiu, Strada 1300047

0733561670



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html>

JustConta Business SRL
Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 13, B1 Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Teren Giurgiu Nord Sti Amfoarei

12 000 EUR

0724877389



EURO IMMOBILIARE SRL
Bucuresti, Romania

Adresa Agent

Contactati Agentul

Fișă agent

Compania agent

Prezentare



Scrieți

Adresa agentului

Trimiteți

Descriere

Teren intravilan in zona Giurgiu Nord, Strada Amfoarei 29, suprafata 500mp se poate construi P+2

Vezi detalii pe www.romimo.ro



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-oras-giurgiu-lud-giurgiu/g09g4230ed1d755d1ehf89h6e1f306h.html>

JustConta Business SRL

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

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37067 Giurgiu

Nr. cerere	85254
Ziua	12
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100170426490



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str TINERETULUI , Jud. Giurgiu, ADIACENT BLOC 64

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37067	360	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
52376 / 10/11/2015 Act Administrativ nr. 50985, din 06/11/2015 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU (adresa nr. 21856/08-06-2015 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; hotarea nr. 198/28-05-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA 1 LA HCLM 198/28-05-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA 2 LA HCLM 198/28-05-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU);	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATEeestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU- DOMENIUL PRIVAT, CIF:4852455	

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	5.718
8	1	19.423

** 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 ANCPİ 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.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/07/2024, 08:44

formular tip F.6 cf. Anexei 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 41922 din 09.09.2021

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 621 din 09.09.2021

În scopul: "concesionare teren"

Ca urmare a cererii adresate de*1) Dumitrescu Silviu în calitate de viceprimar al **PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU** cu sediul în județul Giurgiu municipiul Giurgiu comuna _____ satul _____ sectorul _____ cod poștal _____ Bd. Bucuresti nr. 49-51, bl. _____ sc. _____, et. _____ ap. _____ telefon/fax e-mail _____ înregistrată la nr. 41922/06.09.2021 pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Giurgiu, _____ municipiul Giurgiu, _____ cod poștal _____ str. Tineretului ad.bl.64, sau identificat prin*3) _____ nr. cad.37067 și nr. CF 37067, plan de situație, plan de încadrare _____

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128 DU 366/2009, faza PUG actualizat, aprobată prin hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.37/2011 ,

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 aflat în domeniul privat al municipiului Giurgiu conform hotărârii nr.198/28.05.2015 emisă de Consiliul Local al municipiului Giurgiu

-imobilul este situat în intravilanul municipiului Giurgiu,

-nu este grevat de servitute,

-nu sunt interdicții de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

Imobil situat în zona „A” conf. HCLM nr. 173/2007

Folosința actuală și destinația: curți, construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului urbanistic General al municipiului Giurgiu aprobat prin HCL 37/2011, terenul se află în **zona IS2A– Subzona de comerț, servicii, având următoarele reglementări:**

utilizări admise: spații comerciale și de servicii cu raza mare, medie și redusă de servire, sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare; servicii sociale, colective și personale; hoteluri; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații închise destinate destinderii, sportului; spații plantate; activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective; pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiilor din vecinătate. Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii

utilizări admise cu condiționări: pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006; amplasarea de unități comerciale en-gros se poate face numai în zona I2 sau pe baza unui PUZ în cadrul caruia să se analizeze relația cu vecinătatea și traficul generat; sunt admise lacasuri de cult numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice; amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lacasuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori; amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori; amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face pe arterele de acces în oraș și în vecinătatea arterelor principale de circulație, cu respectarea distanțelor normate față de alte funcțiuni;

utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățătoarii chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil

clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte. Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior;

aspectul exterior al clădirilor: Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță". Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale. În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetria și finisaje tradiționale. În zonele noi se recomandă fațade cu volumetria și finisaje moderne. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate. Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;

spații libere și spații plantate: se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje. Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

împrejmuiri: Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu. Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m. Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retrașere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): POT maxim = 50%

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): CUT maxim = 1,5mp ADC/ mp.

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

"CONCESIONARE"

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

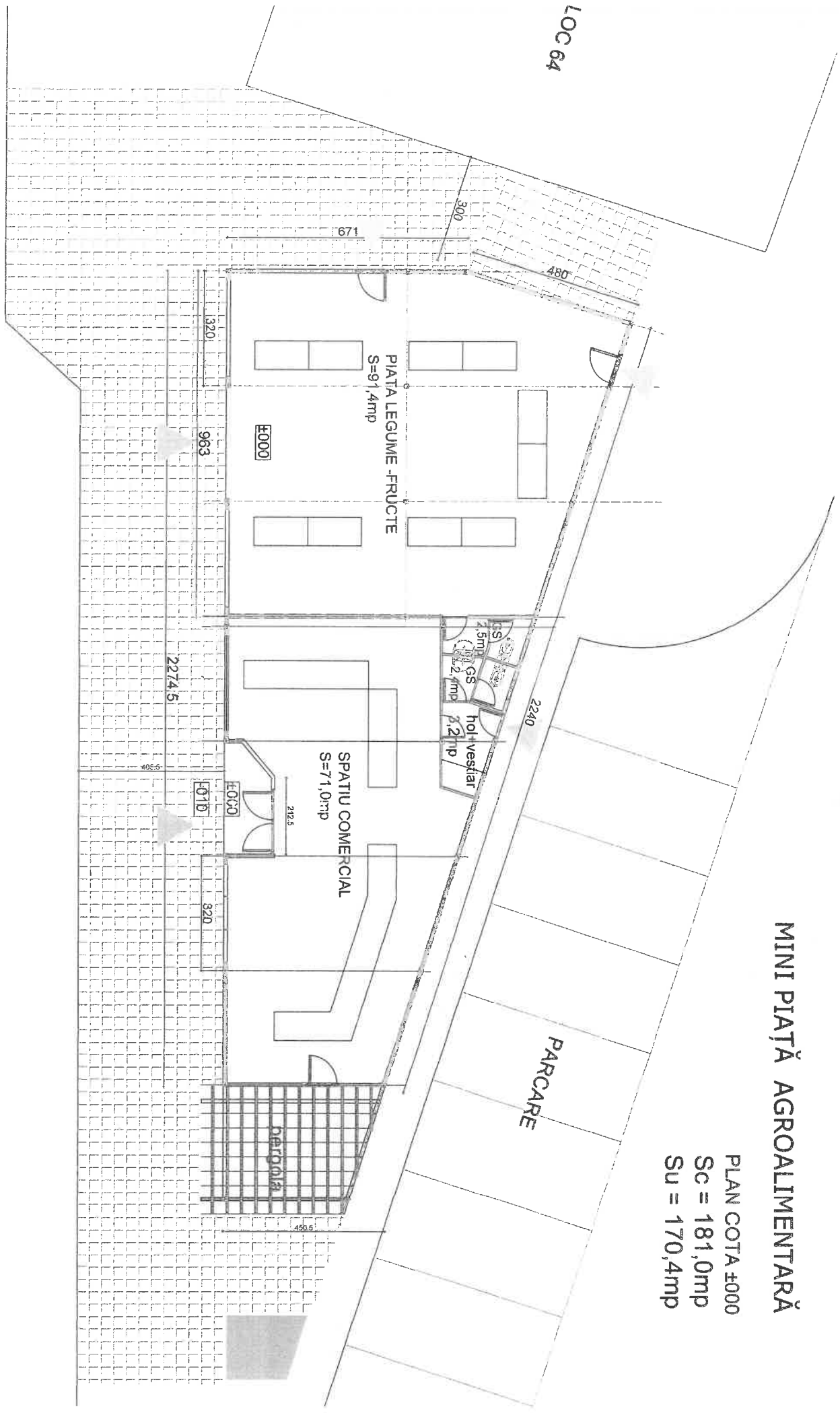
Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

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. 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 al 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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

MINI PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ

PLAN COTA ±000
Sc = 181,0mp
Su = 170,4mp

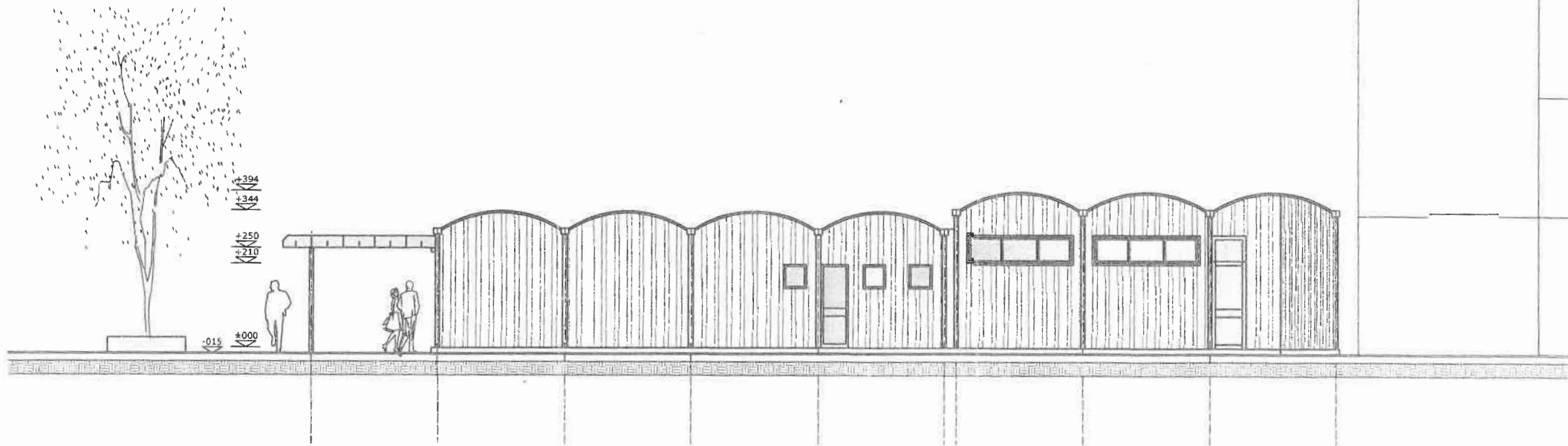


STR. CONSTANTIN BRÂNGOVEANU

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SIGNATURA	CERINȚĂ	REPERAT/ SERIALIZA NR./ DATA	BENEFICIAR: S.C. ELION S.R.L.	PR. NR.
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU VIOREL						

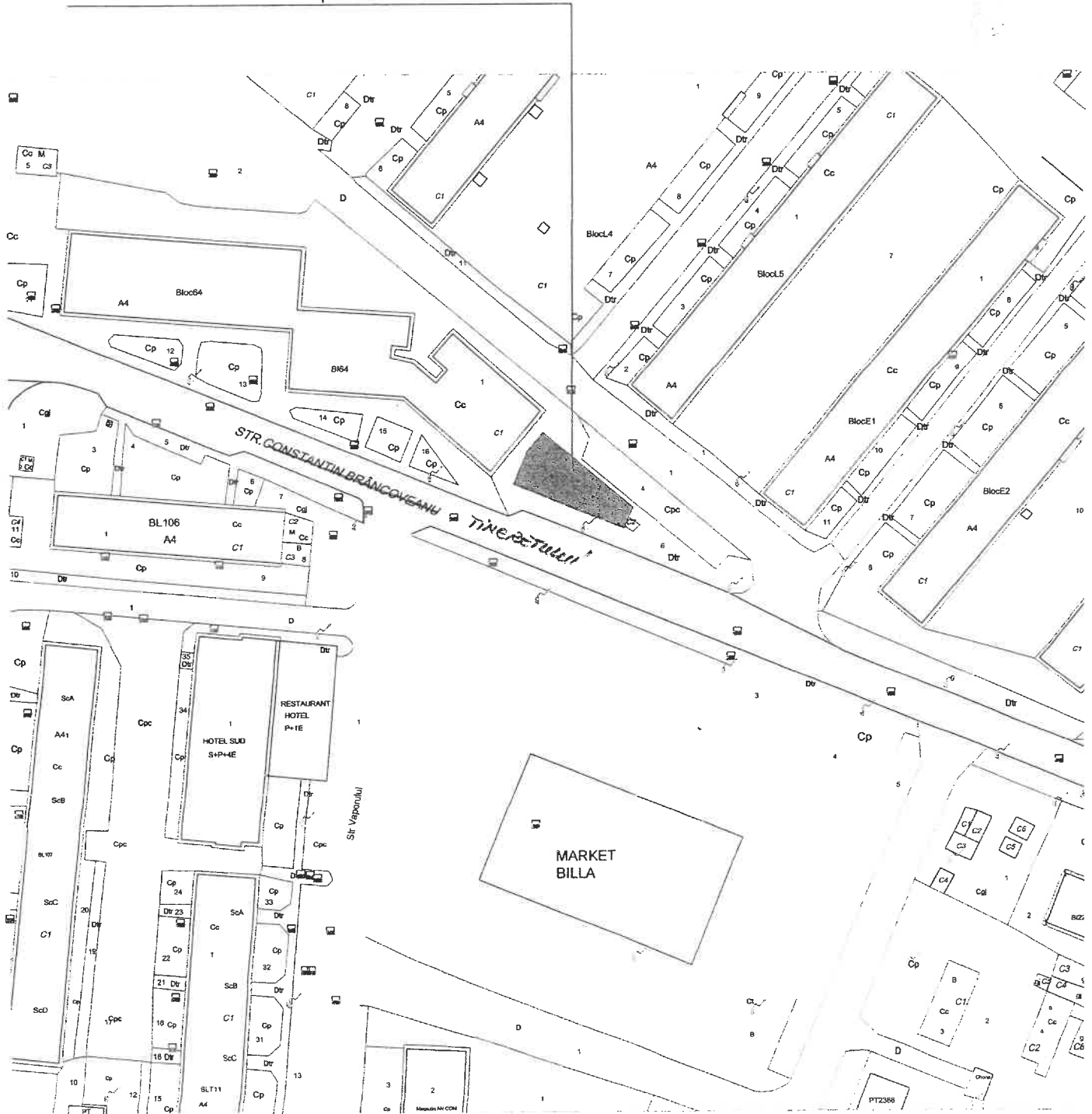
MINI PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ
 STR. CONSTANTIN BRÂNCOVEANU *TINERETILOR*
 MUN. GIURGIU

FAȚADA NORD

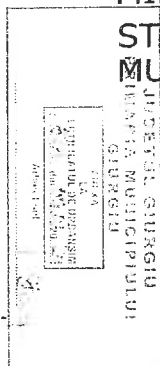


VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	GERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR. / DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU VIOREL				BENEFICIAR: S.C. ELION S.R.L.
SEF PROIECT	Arh. Mărculescu V.		2017	MINI PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ STR. CONSTANTIN BRÂNCOVEANU MUN. GIURGIU
PROIECTAT	Arh. Mărculescu V.			
DESENAT	Arh. Mărculescu V.		SC. 1:100	FAȚADA NORD

APLASAMENT MINI PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ



MINI PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ STR. CONSTANTIN BRÂNCOVEANU MUN. GIURGIU



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAȚURĂ	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR./ DATA	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU VIOREL				BENEFICIAR: S.C. ELION S.R.L.	PR.
SEF PROIECT	Arh. Mărculescu V.		2017	MINI PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ STR. CONSTANTIN BRÂNCOVEANU MUN. GIURGIU	FAZA D.T./
PROIECTAT	Arh. Mărculescu V.				
DESENAT	Arh. Mărculescu V.		SC. 1:800	PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	NR.P A1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
360	360	Mun.Giurgiu, str.Terenului adiacent Bloc 64, Jdd.Giurgiu

Categoria funciara nr.	UAT	GIURGIU
------------------------	-----	---------

A. Date referitoare la teren		Mentii
Nr. parcela	Categorie de folosinta	
1	Cc	Teren intravilan - DOMENIUL PRIVAT
Suprafata (mp)		
360		
Total		360

B. Date referitoare la constructii		Mentii
Cod constr	Destinatie	
-	-	
Suprafata construita la sol (mp)		
-		
Total		-

Suprafata totala masurata a imobilului = 360 mp
Suprafata din cel = 360 mp

Executant: **Bolan Patre**

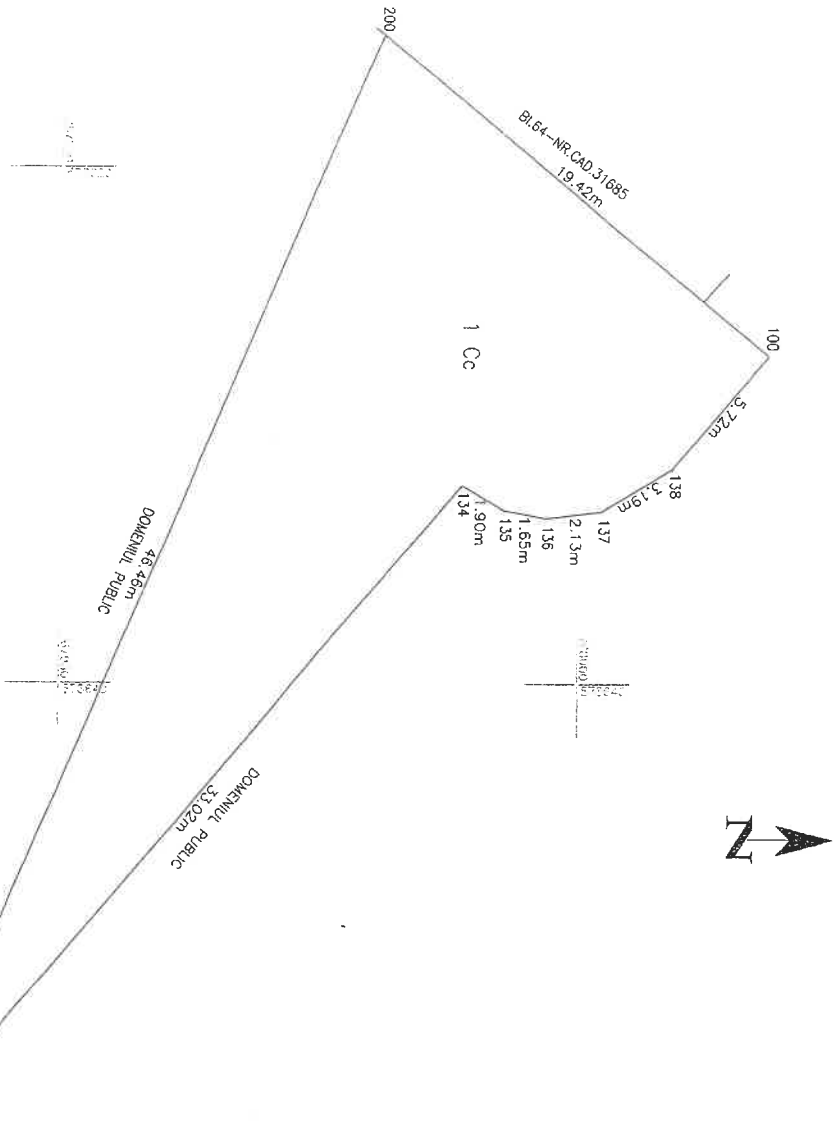
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral

Semnatura si poza
Data:.....
Stampila BCPI



JUDETUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Director
Municipalitatea de Urbanism
Nr. 09/2015
Data: 24.09.2015



Dir. Patrimoniu

4586

15.07.2024

66326

DOMNUL PRIMAR

2024 07 12

Subsemnatul Udrescu Sorin Valeriu in calitate de administrator al S.Elion SRLcu sediul in municipiul Giurgiu, Str.1Dec.1918,bl.C10,Ap54 judetul Giurgiu, va rog a-mi aproba concesiunea unui teren situata str Tineretului adiacent Bl 54 cu nr cadastral Cf 37067 in suprafata de 360 pentru constructia unui spatiu comercial.

Data

SC Elion SRL

12.07.2024

Domnului Primar al Municipiului Giurgiu



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTITIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
DE PE LANGA TRIBUNALUL GIURGHIU.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: **ELION S.R.L.**

Sediu social: **GIURGHIU, Șosea 1 DECEMBRIE 1918, Bloc C10, Ap. 54, Județul GIURGHIU**

Activitatea principală: **Restaurare 5610**

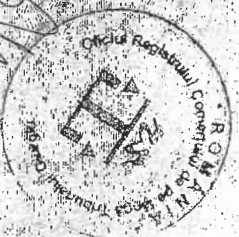
Cod unic de înregistrare: **1284636** din data de **29.11.1992**

Notă: ordine înregistrare comerțului nr. 152/22/13.01.1992
Data eliberării: 14.07.2008

DIRECTOR,

Viorica COPOERU

Seria B Nr. 1605914



DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, însușirea propunerii de concesiune prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesiunea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 360,00 mp., identificat cu număr cadastral 37067, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent bloc 64.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.66.326/12.07.2024, domnul Udrescu Sorin Valeriu, în calitate de administrator al societății Elion S.R.L., solicită concesiunea terenului, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Tineretului, adiacent bloc 64, în vederea amenajării unui spațiu comercial.

În vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 360,00 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 37067, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.67.707/17.07.2024.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele și regimul tehnic care vor fi solicitate de către Direcția de Urbanism.

Documentația de atribuire a contractului de concesiune va fi elaborată odată cu caietul de sarcini și va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.37067.

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, cu modificările și completările ulterioare, prevederile 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 concesionare 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**