ROMÂNIA

Judeţul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Â R E

privind aprobarea concesionării prin licitație publică a unui teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 44803, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, adiacent Vama Nouă

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în şedinţă ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.74.956/23.08.2023;
- raportul de specialitate al Direcţiei Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.76.070/28.08.2023;
- avizul comisiei pentru administraţie publică locală, juridic şi de disciplină;
- avizul comisiei buget-finanţe, administrarea domeniului public si privat;
- avizul comisiei de urbanism şi amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- prevederile Hotărârii nr.91/30.03.2023 a Consiliului Local privind aprobarea oportunității concesionării prin licitație publică a unui teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 44485, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent Vama Nouă;
- prevederile Hotărârii nr.136/25.05.2023 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea dezmembrării unui teren aparținând domeniului privat ala Municipiului Giurgiu;
- 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;
- prevederile art.308, art.309, art.312 și art.362, alin.(1) și alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, prevederile art.466 alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal, prevederile art.13 din Legea nr.50/1991, republicată şi modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii și prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c”, alin.(6), lit.„b” şi art.139, alin.(3), lit.„g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare privind concesionarea terenului în suprafaţă de 147.511 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, adiacent Vama Nouă, conform anexei 1.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesionarea terenului în suprafaţă de 147,511 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, adiacent Vama Nouă, conform anexei 2.

Art.3. Se aprobă concesionarea prin licitaţie publică a unui teren în suprafaţă de 147,511 mp., identificat cu număr cadastral 44803, aparţinând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, adiacent Vama Nouă.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 37.760 Euro/an, care se achită trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată durata derulării acestuia.

Art.5. Procedura de concesiune este prin licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani cu drept de prelungire până la 49 de ani.

Art.6. Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija concesionarului.

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

Art.8. Prezenta hotărâre se va comunica Instituţiei Prefectului - Judeţul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcţiei Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Biroului Autorizaţii și Documentaţii de Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu şi Direcţiei de Impozite şi Taxe Locale Giurgiu.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Damian Marian

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,

Băiceanu Liliana

Giurgiu, **31 august 2023**
Nr. 242

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru, din totalul de 19 consilieri prezenţi

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 7491
anul 2023 luna 03 ziua 23

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind iniţierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate privata a oraşului Giurgiu, în suprafaţă de 147511 mp. situată în orasul Giurgiu, adiacent Vama Noua

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

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

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

CUPRINS

Date generale

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

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

Capitolul III. *Nivelul minim al redevenţei*

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

Capitolul V. *Durata estimată a concesiunii*

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

Capitolul VII. *Avize obligatorii*

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 68974/01.08.2023 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesionarii unei parcele de teren in suprafata de 147511mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 01.08.2023 iar cursul euro este 1EUR= 4.9334 lei

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

- Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii,republicată şi actualizată;
- OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesionarea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitaţie publică

Terenul in suprafata de 147511 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, adiacent Vama Noua CF 44803. Terenul ce urmeaza a fi concesionat 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 44803. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 147511 mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiţii străine şi autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă şi a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele

sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiţiei create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesionarea lui.

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

CAPITOLUL I
Descrierea şi identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, DJ 507, adiacent Vama Noua.

Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inscris in CF. UAT Giurgiu conform CF 44803. Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 147.511 mp, teren detinut in proprietate in cota de 637193/648378 de catre Primaria Giurgiu. Diferenta de 11185/648378 este detinuta tot de catre Primaria Giurgiu



Accesul pe proprietate se face din DJ 507, prin coborarea la o cota de novel cca -4m. terenul este neutilizat, fara utilitati – apa, canalizare, energie electrica, dar cu potential de conectare la acestea

La inspectie a fost observata si documentata diferenta de nivel dintre DJ si subiectul raportului de evaluare. La data realizarii lucrarilor de reabilitare a drumului constructorul a utilizat

cantitati mari de pamant extras de pe terenul subiect, acesta avand partial cota inferioara de nivel sub cota Smarda.

CAPITOLUL II

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

Iniţiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potenţialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Giurgiu,cât şi al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorităţii publice locale, identificăm trei componente majore care justifică iniţierea procedurii de concesionare a terenului şi anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar şi aspectele de ordin social.

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

- ✓ redevenţei aferent terenului concesionat, ca preţ al concesiunii;
- ✓ taxei pe teren obtinute in urma concesiunii;
- ✓ venituri ale comunităţii locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenţei

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 naţionalitatea sau de cetăţenia concesionarului. Cât priveşte *redevenţa*, modul de calcul şi de plată se stabileşte de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administraţiei publice centrale ori de către autorităţile administraţiei publice locale şi se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz [art. 307 alin. (1) şi (4) C. Adm. Aşadar, *concesiunea este un contract cu titlu oneros.*

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

- ✓ proporţionalitatea redevenţei cu beneficiile obţinute din exploatarea bunului de către concesionar;
- ✓ valoarea de piaţă a bunului care face obiectul concesiunii;
- ✓ corelarea redevenţei cu durata concesiunii.

Estimarea chiriei (redeventei) minime

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

Abordarea prin piata are la baza metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea de evaluat.

Abordarea prin venit consideră proprietatea ca o investiţie generatoare de venituri; potenţialii cumpărători sunt investitori interesaţi de veniturile realizate din exploaterea proprietăţii şi nu de avantajele deţinerii acesteia.

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

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentr u estimarea valorii terenului se bazează pe informaţii care adesea sunt dificil de obţinut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren şi pentru construcţii 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 piaţă pentru a estima valoarea de piaţă

a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locaţiune.

In urma aplicării metodelor descrise in raportul de evaluare din data de 01.08.2023 rezultatele obtinute sunt sunt:

- **Metoda comparatiei directe: 944.000 euro**

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

In calculul chiriei/redeventei a fost luat in considerare faptul ca, proprietatea a fost evaluata prin metoda comparatiei directe 944.000 euro, echivalent 4.657.130 lei si ca perioada de concesiune va fi de 25 ani.

Chiria (redeventa) anuala = 944.000 euro / 25 ani = 37.760 euro/an

Valoarea redeventei minime anuala este de 37.760 euro/an echivalent a 186.285 lei/an

Redeventa se va stabili prin Hotarare a Consiliului Local si va fi platita anual, trimestrial sau lunar pe toata perioada contractului de concesiune.

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

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune şi justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii şi OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesionarea bunurilor ce apartin domeniului privat , contractul de concesiune se va atribui prin licitatie publica pe baza unui caiet de sarcini si a documentelor de atribuire.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucţiuni privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de concesionare; instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor; informaţii detaliate şi complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câştigătoare; căile de atac şi informaţii referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe langa acestea, se vor adauga:

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

Comisia de licitaţie va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri şi va fi compusă din consilieri, precum şi angajaţi din cadrul aparatului propriu.

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

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

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea iniţiativei de concesionare şi a documentaţiei de licitaţie, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitaţiei şi desfăşurarea primei şedinţe.

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

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

Imobilul – teren – nu este incadrat in infrastructura sistemului national de aparare, asadar, nu este necesara obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

Imobilul – obiect al concesiunii – nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Întocmit,

JustConta Business SRL

Andronic Raluca

Raluca-Alexandra Andronic

Semnat digital de Raluca-Alexandra Andronic
Data: 2023.08.23 07:34:28 +03'00'

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

RAPORT DE EVALUARE

DETERMINAREA VALORII DE PIATA PENTRU CALCULUL REDEVENTEI DIN CONCESIUNE – TEREN INTRAVILAN PROPRIETATEA PRIVATA A PRIMARIEI MUNICIPIULUI GIURGIU

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

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

01.08.2023

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

JustConta
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimoniala

SINTEZA EVALUĂRII

01.08.2023

Numele clientului	**PRIMARIA GIURGIU**		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	01.08.2023		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara formata din teren intravilan considerat liber de constructii		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Mun. GIURGIU, Adiacent Vama Noua. Acte de proprietate: Extras CF in care este mentionat Actul Notarial 1053/2023 eliberat de catre NP Ujeniuc Madalina Anca, Legea 18/1991 art 33 emisa de Guvernul Romaniei.		
Proprietar	Primaria Municipiului Giurgiu, domeniul privat		
Numar carte funciara	Conform Anexe, terenul subiect este parte dintr-un teren intabulat si are Cartea Funciara 44803 emisa de OCPI Giurgiu.		
Utilizarea actuala a imobilelor	Teren intravilan liber de constructii		
Cea mai buna utilizare	Teren liber		
Ocupanti:	Proprietar: ☐	Chirias: ☐	Libera: ☒
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica a orasului Giurgiu jud. Giurgiu. Zona are caracter mixt – agricol si industrial, valorile terenurilor au un trend usor ascendant dpdv oferte, desi acestea nu sunt sustinute de valorile tranzactiilor efective. Accesul la proprietate se face pe drum de acces din pamant, din strada asfaltata – DJ 507.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul.		

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU

1.2.2 Utilizatori desemnaţi: 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 deoparece 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 primeşte o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator şi identificată explicit ca utilizator desemnat.
ii. Persoana care primeşte 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 atribuţii legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare şi nu este îndreptăţită la niciun fel de pretenţie faţă de evaluator.

In determinarea formei şi a conţinutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizarii persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conţine informaţii adecvate necesităţilor lor.

1.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul Raportului de Evaluare îl reprezinta estimarea valorii de piata a terenului pentru calcularea redeventei din concesiune asupra bunului imobil pentru o perioada de 25 de ani"asa cum este unde este" definită de Standardele de Evaluare SEV 2022.

Evaluarea[1] nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

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

Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	☐ DA ☒ 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 dererminarii redeventei din concesiune. Terenul este detinut in proprietate. Terenul este neutilizat la data realizarii raportului de evaluare, afectat de depozitarea de deseuri, de lipsa posibilitatii de evaluare a apelor pluviale, de dizlocarea unor suprafete de pamant pentru realizarea drumurilor din zona. Raportul va fi intocmit in ipoteza "liber de constructii" deoarece, desi acestea nu au fost identificate pe teren la inspectie, in studiul geotehnic pus la dispozitie de catre beneficiar sunt mentionate diverse ramasite de constructii Spre limita de sud-vest, se observa ramasitele citorva constructii mai vechi in prezent demolate, ceea ce inseamna ca pe alocuri in teren se pot intalni ingropate resturi mai mult sau mai putin semnificative de betoane si moloz. GEOSOND SA - ROMANIA – BUCURESTI, Splaiul Independentei nr. 294, sector 6 Tel/fax: + 40 (21) 319 48 44, mobil +40 0744 55 00 14 www.geosond.com office@geosond.com ula@geosond.com
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unor terenuri intravilane, cu acces limitat la utilitatile orasului GIURGIU – apa, canalizare, energie electrica, drum asfaltat.
Abordari in evaluare:	S-a aplicat abordarea prin piata, metoda comparatiei directe
VALOAREA RECOMANDATA	**TEREN 147.511 mp – 4.657.130 lei, respectiv 944.000 euro** **6,4 eur/mp respectiv 32 lei/mp** **Valoarea redeventei din concesiune in conditiile recuperarii valorii de piata a terenului in 25 de ani este 186.285lei/an, respectiv 15.524 lei/luna.**
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9334

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

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 2023. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

Declaram că nu avem nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, ELABORATORUL semneaza si parafeaza prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1., care are competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declaram ca ne asumam responsabilitatea pentru datele şi 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: 2023.08.23 07:36:12 +03'00'

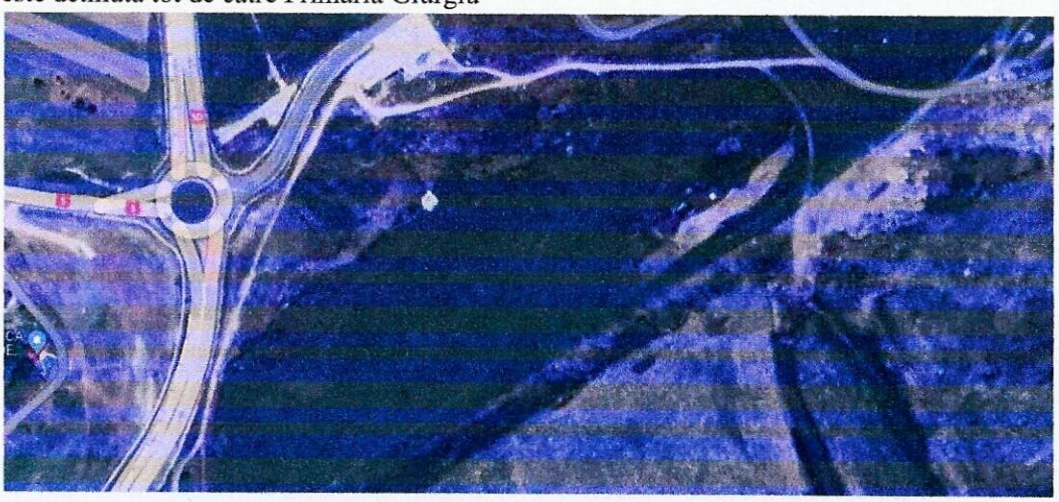
1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, DJ 507, adiacent Vama Noua.

1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inscris in CF. UAT Giurgiu conform CF 44803.
Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 147.511 mp, teren detinut in proprietate in cota de 637193/648378 de catre Primaria Giurgiu. Diferenta de 11185/648378 este detinuta tot de catre Primaria Giurgiu



Accesul pe proprietate se face din DJ 507, prin coborarea la o cota de novel cca -4m. terenul este neutilizat, fara utilitati – apa, canalizare, energie electrica, dar cu potential de conectare la acestea.
Conform datelor puse la dispozitie de catre beneficiat, costurile de racordare la utilitati sunt de:

Costurile pentru aducerea la nivel a terenului: 1.500.000 Euro
Costurile pentru ecologizarea terenului: 50.000 -75.000 Euro/ha
Asigurarea înălțimii digurilor astfel încât să fie protejată zona de o potențială revărsare a Dunării: 2.300.000 -3.500.000 Euro - 2.5 km dig
Costurile de asigurare a utilităților în zonă:
- Racordarea la rețeaua de apă potabilă, inclusiv rezerva pentru incendiu: ~ 350.000 Euro
- Canalizare menajeră: ~ 200.000 Euro
- Sistematizare și evacuare ape pluviale: ~ 800.000 Euro

{ extras din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar si prezentate pe larg in Anexe}

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

Teren fara utilitati, neutilizat, cu acces pe alee din pamant din DJ 507





Se observa coborarea catre proprietate cca -4 ml, pe drum de exploatare din pamant



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

Terenul necesita ecologizare, conform inspectie si date colectate de la beneficiar cca 14,7 ha x 50.000eur





La inspectie a fost observata si documentata diferenta de nivel dintre DJ si subiectul raportului de evaluare. La data realizarii lucrarilor de reabilitare a drumului constructorul a utilizat cantitati mari de pamant extras de pe terenul subiect, acesta avand partial cota inferioara de nivel sub cota Smarda.



Se observa sapaturile realizate pentru colectarea pamantului utilizat pentru construirea de drumuri





1.4.3 Drept de proprietate

i. Dreptul asupra proprietăţii 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 şi construcţii, asa cum reiese din documentele puse la dispozitie de beneficiar.

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

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

1.5. TIPUL VALORII

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

*"**Valoarea de piaţă** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."*

Moneda în care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii intre cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluarii: **1 euro = 4,9334 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **01.08.2023.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

- Definirea problemei de evaluare

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

Termenii de referinţă ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări si/sau restricţii referitoare la inspecţia, documentarea şi analizele necesare pentru scopul evaluării dupa cum urmeaza:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietăţii imobiliare şi a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora*;
- amploarea inspecţiei interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren*;
- responsabilitatea pentru informaţiile despre suprafaţa amplasamentului revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificaţiilor şi stării oricărei construcţii este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificaţiile şi adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informaţii din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului şi a fundaţiei provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potenţiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite şi consemnate natura şi sursa informaţiilor relevante pe care se bazeaza evaluarea, precum şi documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia. Astfel, au fost utilizate informatii:

- **furnizate de catre client**:

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobandit de proprietar conform urmatoarelor documente:

- extras de carte funciara pus la dispozitie de proprietar

ii. **din surse publice:**

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

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

Ipoteze:

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

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

Ipoteze speciale:

1. conform solicitarii beneficiarului, este solicitata determinarea valorii de piata prin identificarea valorilor minime de tranzactionare a proprietatilor similare in scopul determinarii redeventei din concesiune in conditiile amortizarii valorii terenului in termen de 25 de ani.

2. Valoarea trebuie indexata anual cu inflatia, raportul de evaluare trebuie actualizat oridecate ori apar fluctuatii valorice ale proprietatilor imobiliare deoarece valoarea determinata prin raportul de evaluare este valabila doar la data evaluarii si pentru o perioada rezonabila de timp in care nu exista fluctuatii majore ale pietei imobiliare locale.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

i. utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat, in forma prezentata clientului, fara utilizarea partiala sau a unor extrase din Raport; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;

ii. prezentul raport este realizat in scopul determinarii valorii de piata si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiare, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.

iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;

iv. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatar al raportului.

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evalutorii 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 şi 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 01.08.2023.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Terenul a fost inspectat de catre Vieru Laurentiu impreuna cu Andronic Raluca in data de 21.03.2023. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii[4], cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

---

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

[4] Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, DJ 507 adiacent Vama Noua.

- caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc**)**

  - Forma: neregulata, raport inferior intre deschidere si lungime
  - Planeitate: teren in panta, sunt necesare lucrari de pregatire pentru utilizare
  - Alte informatii:

- **utilizarea actuala a amplasamentului:** neutilizat
- **utilitati** - fara apa, fara canalizare, fara energie electrica, fara gaze naturale
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidential, agricol, industrial
- proprietatea este amplasata in zona periferica a municipiului, nu este utilizata la data intocmirii raportului de evaluare. Conform Studiu Geotehnic pus la dispozitie de catre beneficiar, pe teren au fost identificate resturile unor constructii pe care evaluatorul nu le-a identificat la inspectie.
- Accesul la teren se face pe un drum de pamant/de exploatare prin coborarea la nivel estimat cca -4ml, partial sub nivelul bratului Smarda deoarece la lucrarile de reabilitate a drumurilor din zona constructorul a utilizat mult pamant excavat de pe proprietatea subiect.
- Conform documentelor puse la dispozitie de catre beneficiar sunt necesare lucrari de ecologizare cu valoare extimata de cca 50.000 eur/ha pentru ca terenul sa ajunga la nivelul proprietatilor similare ofertate - terenuri plane, fara riscuri de inundatii, fara depozite de deseuri, fara necesar de lucrari de evacuare a apelor pluviale.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

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

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

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

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

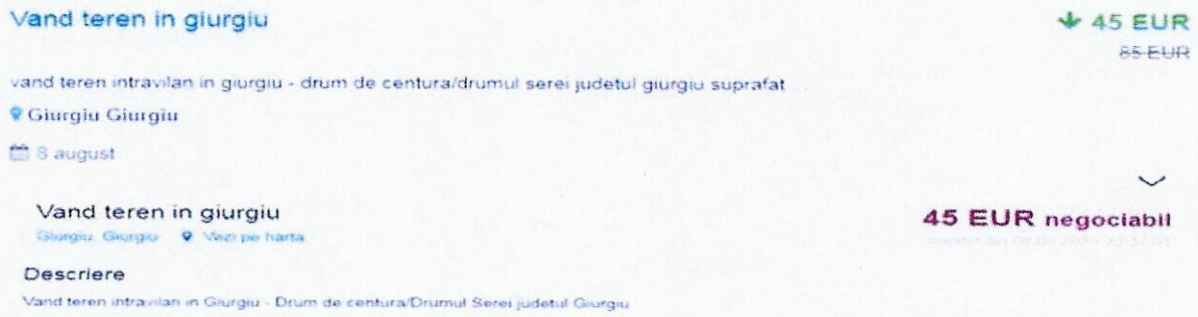
Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile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

Analiza cererii

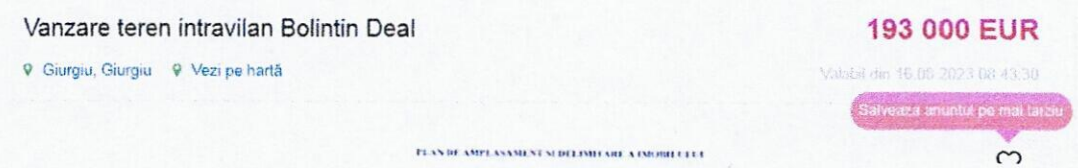
Cererea efectiva este medie – in stagnare. Nu a fost identificata cerere directa pentru terenuri similare, zona periferica a municipiului are terenuri libere. Din studiul de piata realizat de evaluator pe parcursul unui an majoritatea proprietatilor au ramas ofertate pe siteuri de specialitate, pentru unele identificandu-se scaderi mari ale valorilor si marje mari de negociere, dar fara tranzactii efective. De ex:



Sau teren ofertat in iunie 2022, reofertat in august 2023 la valoare inferioara



Sau teren reofertat in august 2023



Martie 2023

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



2022:



2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

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

i. informaţii despre proprietăţi imobiliare comparabile vândute sau ofertate spre vânzare

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in UAT GIURGIU, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare sau tranzactionate, cu amplasament similar, au valori cuprinse intre 1,9 - 15 eur/mp, diferenta de valoare fiind data de distant fata de utilitati, amplasament, suprafata, specificatii urbanistice.

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3500-mp-iscip-giurgiu/6igh30d244377982d6fd11577hfhh592.html

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-curti-constructii/4h7161d8g0g076f1e800g98eeeehf0gh.html

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/03915gfhd76979f2e7e14fgif8h57d5g.html

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/cetatea/teren-constructii-de-vanzare-X3RN1300F?lista=6015275&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2215438

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/calugareni/teren-constructii-de-vanzare-XV0503KNB?lista=6015275&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2215438

Terenurile conectate la utilitati, care se preteaza pentru utilizare logistica-industriala au valorile situate in limitele 20 – 30 eur/mp, dar marjele de negociere sunt de cca 15-25% dupace proprietatile au fost ofertate la vanzare 1-2 ani si pretul cerut a scazut cu 30 – 50%:

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

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

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/zona-libera/teren-constructii-de-vanzare-XEGK03000?lista=6015275&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2215438

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

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-de-vanzare-strada-gloriei-IDv3cu

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 rezidential si de mic comert amplasate in zona periferica neamenajata, fara utilitati. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

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

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

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

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

b) pietele imobiliare nu sunt piete 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 piete 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

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

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

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 creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii. Piata imobiliara specifica In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

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

3.1.3. OFERTA

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 1,9 - 15 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

				utilitati					
nr crt	tip teren	suprafata	valoare/ mp	apa	energie	canalizare	gaze nat	amplasare	deschidere/acces
1	intravilan arabil	370000	20.0	x	x	x	x	Giurgiu perif/Mogosesti	3 laturi/drum asfaltat/platforme betonate
2	intravilan arabil	10000	8.0					Drumul Stanestilor	utilitati in zona
3	intravilan arabil	3000	5.0					CET	
4	intravilan arabil	13700	5.0					Brasovia	deschidere 40 ml
5	intravilan arabil	1150	15.0					Soseaua Alexandriei	asfalt
6	intravilan arabil	2500	5.0					Combinatul Chimic	
7	intravilan arabil	7500	11.0		x			Soseaua Balanoaiei	desch 25 ml
8	intravilan arabil	2400	13.0					Kaufland	desch 26 ml/median/acces pe alee de 3 ml
9	intravilan arabil	2640	12.1	x	x	x	x		intravilan median
10	intravilan curti constructii	11463	7.0						DJ Oinacu/platforme, utilitati in apropiere
11	intravilan arabil	1250	5.0					Drumul Fermei	10 ml la drum asfaltat
12	intravilan arabil	920	12.0					Euromobila	posibilitate de racordare la utilitati
13	intravilan arabil	5000	8.0					Soseaua spre Oinac	dublu acces pe teren/utilitati alaturi
14	intravilan curti constructii	80000	25.0	x	x			Fabrica de Zahar	desch 300 ml la drum betonat/platforme
15	intravilan arabil	1500	5.3	x				Soseaua Alexandriei	utilitati in zona
17	intravilan arabil	9800	8.9					Fabrica lacta si Gara	deschidere 30 ml
18	intravilan arabil	4400	15.0					Soseaua Alexandriei	deschidere 44 ml
19	intravilan arabil	3500	7.0					ISCIP Giurgiu	deschidere 25 ml
20	intravilan curti constructii	150000	10.0	x	x			Oinacu	deschidere 220 ml
21	intravilan arabil	50000	5.0	x	x			Oinacu	deschidere pe drum de servitute
22	intravilan curti constructii	9158	22.0	x	x			str Gloriei	deschidere pe drum de servitute/2000 mp platforme industriale
23	intravilan arabil	44777	4.0					Cetatea	teren similar, fara utilitati amplasat la 7 km

Singura proprietate cu suprafata similara ofertata la valoarea de 25 de euro, cu specificatii urbanistice similare a fost ofertata la valoarea de 22 de euro in conditiile de plata in avans cu 6 luni a sumei de 60.000 de euro pentru preschimbare PUZ si plata a dublului sumei initiale avansate, daca nu poate fii schimbat PUZul, ca atare evaluatorul considera ca o astfel de proprietate nu poate fi considerate similara, plecandu-se de la ipoteza de teren industrial si logistic (proprietarul presupunea ca alaturi va fi deschis un magazin Dedeman in viitorul apropiat).

Tranzactiile efective identificate de evaluator au urmatoarele date:

24	intravilan arabil	11800	1.9					Giurgiu T22/4 P6	amplasare similara, fara deschidere la DN
25	intravilan arabil	6500	3.2					Giurgiu periferic	amplasare similara, fara deschidere la DN
26	intravilan arabil	1000	10.0	x	x			Giurgiu periferic/rezidential	amplasare similara, fara deschidere la DN
27	intravilan arabil	1500	2.7					Giurgiu periferic	amplasare similara, fara deschidere la DN
28	intravilan curti constructii	4062	4.0					Strada Alunisului	deschidere 23 ml, in zona Drumul de Centura (s-a vandut in martie 2023 cu 14000 eur, respectiv 3,44 eur/mp)

3.1.4. ECHILIBRUL

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

3.1.5. CONCLUZII

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

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

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

[7] SEV 100 – Cadrul general, *par.14*

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

⇒ 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 datelor puse la dispozitie de catre beneficiar, valorile exhaustive sunt:

Costurile pentru aducerea la nivel a terenului: 1.500.000 Euro
Costurile pentru ecologizarea terenului: 50.000 -75.000 Euro/ha
Asigurarea înălţimii digurilor astfel încât să fie protejată zona de o potenţială revărsare a Dunării:
2.300.000 -3.500.000 Euro - 2.5 km dig
Costurile de asigurare a utilităţilor in zonă:
- Racordarea la reţeaua de apă potabilă, inclusiv rezerva pentru incendiu: ~ 350.000 Euro
- Canalizare menajeră: ~ 200.000 Euro
- Sistematizare şi evacuare ape pluviale: ~ 800.000 Euro

Rezulta cca 40 eur/mp. Aceasta valoare, adaugata la orice valoare de piata calculata pentru teren depaseste foarte mult valorile proprietatilor ofertate in zona, ca atare rationamentul evaluatorului este ca cea mai buna utilizare a terenului este cea de "teren liber".

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

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

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

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

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

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

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

4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile

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

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

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

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

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

4.3. METODA ALOCARII

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

4.4. METODA REZIDUALA

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

a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;

c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
d) daca exista autorizatie de construire.
Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.
Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

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

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

Metodologia de calcul este urmatoarea:

1. Din piata a fost extrasa o valoare de inchiriere

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

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

Aceasta metoda nu a a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

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

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

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Valoare determinata prin abordarea prin piata, metoda comparatiei directe

TEREN 147.511 mp – 4.657.130 lei, respectiv 944.000 euro

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

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

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

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

TEREN 147.511 mp – 4.657.130 lei, respectiv 944.000 euro

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
LAURENTIU VIERU

JUSTCONTA BUSINESS SRL
ANDRONIC RALUCA

Raluca-Alexandra Andronic

Semnat digital de Raluca-Alexandra Andronic
Data: 2023.08.23 07:37:15 +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 facpt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumparator.

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

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

ANEXE

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Anexa Nr. 3 - Fotografii

Anexa Nr. 4 - Acte

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

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

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6	Comparabila 7
Pret oferta €		22,000	16,256	179,108	40,000	87,000	250,000	68,500
Suprafata- m²	147,511.00	11,744.00	4,064.00	44,777.00	5,000.00	9,800.00	50,000.00	13,700.00
Pret oferta €/m²		2	4	4	8	9	5	5
Ajustare pentru		0%	-10%	-10%	-20%	-20%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		0	0	-0.4	-2	-2	-1	-1
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 0.5 euro/mp, in procent de 10%						
Pret ajustat		2	4	4	6	7	5	5
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		1.9	3.6	3.6	6.4	7.1	4.5	4.5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari						
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		2	4	4	6	7	5	5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari						
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		2	4	4	6	7	5	5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari						
Conditii de piata	Aug-23	Mar-23	Aug-23	Aug-23	prezent	aug.-23	aug.-23	aug.-23
Ajustare		10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari, analiza de piata indica o micsorare a marjelor de negociere in limita a cca 10%, spre deosebire de martie - 20%						
Pret ajustat		2	4	4	6	7	5	5
Localizare	periferic/ sens giratoriu Oinacu	periferic/ T22/4	periferic/soseaua Oinacu	periferic/Cetatea	periferic/Oinacu	periferic Lacta	periferic/Oinacu inf	periferic/sos. Oinacu
Ajustare		30%	0%	30%	0%	-30%	30%	0%
Valoarea ajustare		1	0	1	0	-2	1	0
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari pentru comparabilele amplasate la distanta de peste 1 km de subiect, analiza de piata indica cca 15%. Evaluatorul a identificat doua proprietati industriale odertate la vanzare, cea amplasata pe Drumul fermei are valoarea de 13,5 -14 eur/mp, cea din str Gloriei min 18 eur/mp. Comp 8 are amplasare superioara in zona industriala.						
Acces/ Vizibilitate	bun/foarte bun	inf/inf	bun/bun	inf/inf	bun/ bun	inf/inf	bun/ bun	bun/ bun
Ajustare		15%	0%	30%	0%	15%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	1	0	1	0	0

JustConta Business SRL
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780633; J40/3138/2018 Tel:0758318226

Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari, analiza pe perechi de date comp 8 si 9 indica ajustare de 15% pentru acces si vizibilitate inferioara. Comp 3 este situata la 7 km de subiect, analiza de piata indica o ajustare de 30% suplimentar, prin raportare a terenului din Oicacu - prim plan, cu utilitati, ofertat la 15 eur/mp si comp din str Gloriei, 22 eur/mp						
Utilizare	teren liber/activitati	teren liber/activitati conexe/logistica	teren liber/activitati	teren liber/activitati	teren liber/activitati	teren liber/activitati	teren liber/activitati	teren liber/activitati
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0	0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari						
Incadrare/ Indicatori urbanistici	P/P+2E	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0	0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari						
Deschidere	250	25	23	150	35	30	200	40
procentul laturilor	0.42	0.05	0.13	0.50	0.25	0.09	0.80	0.12
Ajustare		30%	30%	0%	0%	30%	0%	30%
Valoarea ajustare		1	1	0	0	2	0	1
Explicatie ajustare		Comparabilele au fost ajustate pentru diferentele dintre procentul laturilor. Analiza de piata indica ca terenurile care au un raport al laturilor superior 0,25 au valori apropiate. Comparabilele cu procent al laturilor inferior 0.25 sunt penalizate de scaderea niselor de piata pe care se pot plia, din discutiile cu vanzatorii a rezultat o ajustare de 30%						
Utilitati	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0	0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari						
Suprafata	147,511	11,744	4,064	44,777	5,000	9,800	50,000	13,700
Ajustare		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0	0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari pentru suprafata deoarece terenul subiect are o pierdere de suprafata generata de inclinatia peretilor de cca 30%, analiza de piata dintre comparabile nu indica diferente majore intre comparabilele 3, 6 si celelalte comparabile						
Alte ajustari	considerat liber	liber	liber	liber	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0	0	0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari.						
		da	da	da	da	da	da	da

	1	2	0	1	1	1
	30%	60%	0%	15%	30%	30%
	1.08	2.16	0.00	5.33	1.35	1.35
	30.00%	60.00%	0.00%	60.00%	27.00%	27.00%
	4.7	5.8	6.4	8.2	5.9	5.9
Euro						
6.40						
944,070						
944,000						

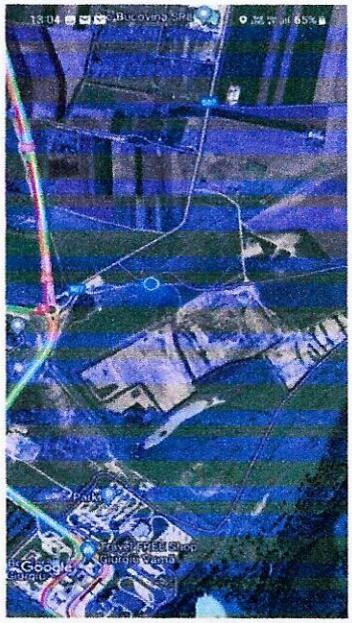
4.9334 0 4 5 6 6 8 6 6

ervalul de valori (4,7 - 6.4 €/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari). Pretul de vanzare ajustat al
ndicat ca valoarea ac este 6,4 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata (prin rotunjire) la 944.000 euro. Au fost eliminate

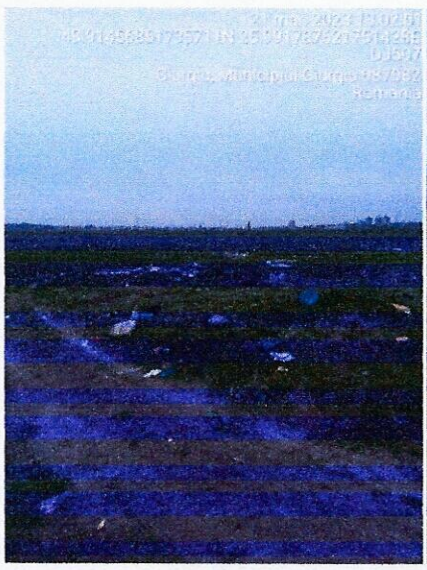
cesiune/an RON 186,285
cesiune/luna RON 15,524

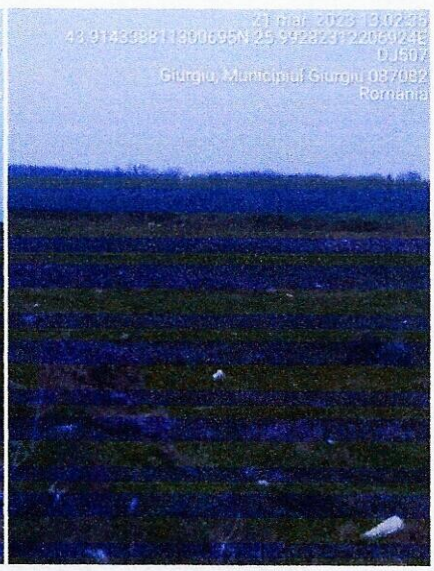
JustCo a Business S
Sediu ial: Bd Ti eretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38 30639; J40/ 3382018; Tel: 0758318256

localizare

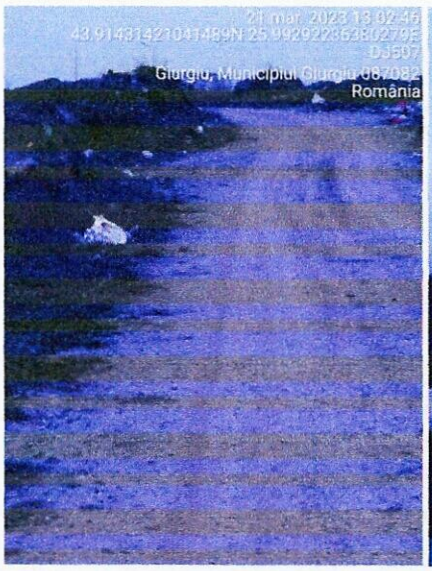


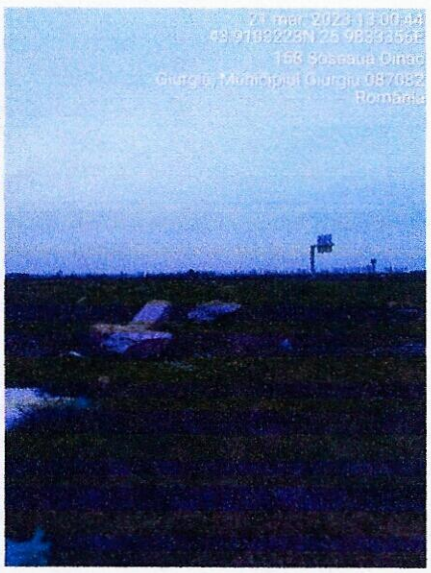
Fotografii relevante



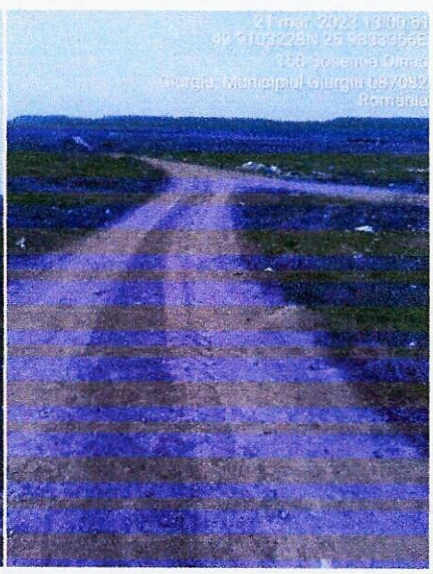


JustConta
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimoniala









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

Comparabile

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

Teren de vânzare

1 700 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe harta

Repostat automat

Specificatii

Suprafata terenului	1500,0 m²	**Front stradal**	800
Numar fronturi	1	**Latime drum acces**	2 m
Destinatie	De vacanta	**Amenajare strazi**	Pietruite
Utilitati generale	Apa	**Alte caracteristici**	Oportunitati de investitie

Descriere

De vânzare teren intravilan, în orașul Giurgiu, zona Giurgiu Nord, în suprafață de 1500 mp.
Terenul este situat în spatele gării din Giurgiu Nord, are carte funciară. Terenul ca și utilități , este racordat la rețeaua de apă potabila a orasului Giurgiu. Nu există o conexiune la rețeaua de curent electric dar se poate realiza acest lucru deoarece vecinii sunt conectați la rețeaua de electricitate iar pe terenul pus în vânzare există un stâlp pentru a se putea face această conexiune.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

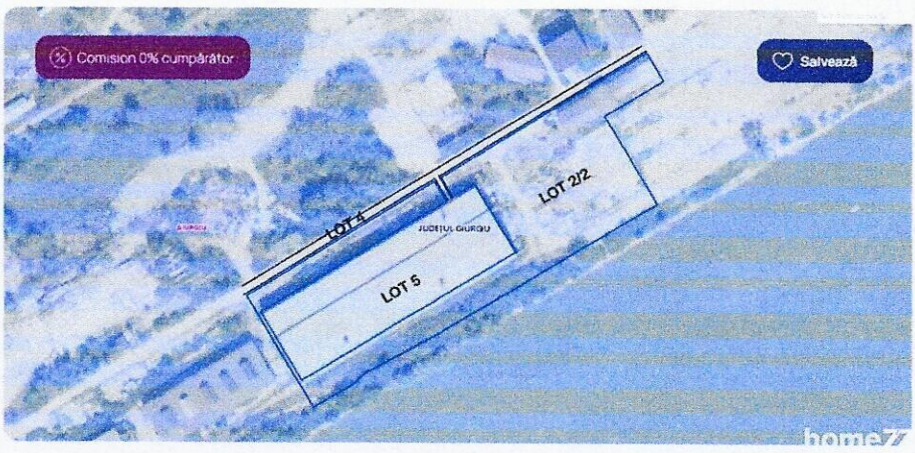
0724686292

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

Vanzare Teren Intravilan Port Giurgiu

1.696.563

Giurgiu, zona Central · Vezi hartă



0754 864 864
Apelează acum

Cristina Feodorov
proprietar

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Se vinde terenul intravilan din Județul Giurgiu, amplasat in strada Portului Nr.2 o proprietate impresionantă cu o suprafața totală de 17137 mp, împărțită in 3 terenuri care au o deschidere la Dunăre de 208 m. Această proprietate este ideală pentru cei care doresc sa construiască un mini port si să beneficieze de un potențial funcțional industrial.

Cele 3 terenuri sunt insoțite de construcții anexe care sunt in stare de funcționare. Lotul 2/2 cu o suprafată de 9533 mp dispune de stații de tratare a apei si o clădire de birouri, in timp ce lotul 5, cu o suprafată de 5408 mp, are o hală de producție care a funcționat în trecut ca o fabrică de cărămidă. Lotul 4, având o suprafață de 2196 mp, oferă acces facil către celelalte loturi prin intermediul drumului de acces.

Această proprietate este o oportunitate excelentă pentru investitorii care doresc să profite de beneficiile oferite de această locație unică. Fiind situată în apropierea Dunării, această proprietate oferă acces facil la resursele de apă si transport, ceea ce o face ideală pentru dezvoltarea unei afaceri. Dacă sunteți interesați nu ezitați să contactati proprietarul pentru mai multe informații si detalii.
citește mai putin

Specificații

ID Anunț: XV0603V9P

Actualizat in 23.02.2023

Suprafață teren:	17137 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	208 m

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

Teren intravilan 1500 mp, str Decebal, Giurgiu

Preț pornire **35.000 €**

Giurgiu, zona Nord - Vezi hartă





0759 050 577
Apelează acum

Alina
Case Manager
VERALTIS ASSET MANAGEMENT S.R.L

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

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

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

Teren de vanzare

440.000 €

Giurgiu, zona Ultracentrala - Vezi harta







0749 274 716
021 20 95 696 / 021 20 95 673 (fa

Gheorghe Lazar
Director zona
IMS PROPRIETATI

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Proprietate de vanzare in Giurgiu, strada Garii, nr. 90, zona ultracentrala, suprafata terenului este de 2102, ideal comercial, rezidential.
Contact Gheorghe Lazar, tel. vezi numărul, email trimite email

Specificații

ID Anunt: X38R03002

Actualizat în 22.10.2020

Suprafață teren:	2102 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	36 m
Nr. fronturi:	1

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



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

Oportunitate Teren Giurgiu cu iesire la Dunare Canalul Plantelor cu urmatoarele caracteristici :
-suprafata teren 45.000 mp ;
-terenul este situat in intravilanul municipiului Giurgiu, in zona B ;
-deschidere catre Canalul Plantelor aprox 350-360 ml ;
-adancime apa langa mal 8 m;
-utilitati : gaz, energie electrica, cale ferata uzinala, drum betonat ;
-terenul are o linie de medie tensiune ;
-Pot 40% , nivel de inaltime 15 m ;
-alte facilitati - accesul la 2000 mp, teren portuar si utilizare luciu de apa 150 ml;
-in zona nu mai exista terenuri disponibile cu deschidere mare catre luciul de apa ;
- terenul este ideal pentru utilizare ca zona rezidentiala, centru logistic de transport marfuri, cereale si alte activitati portuare ;
citește mai putin

Specificații

ID Anunț: XCOM1302D — Actualizat în 25.02.2023

Suprafață teren:	45000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2

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

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

VÂNZARE Teren, 902 m²

Teren intravilan Giurgiu 902mp

50.000 EUR

3278304

1 imagine



Salvează anunțul

Alexandr

0791362024

TRIMITE MESA

ADAUGĂ LA FA

SOLICITĂ VIZIO

Anunț



E timpul pentru divertisment

Sky Showtime

Zona	Sud	Suprafață teren	902 m²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan				

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

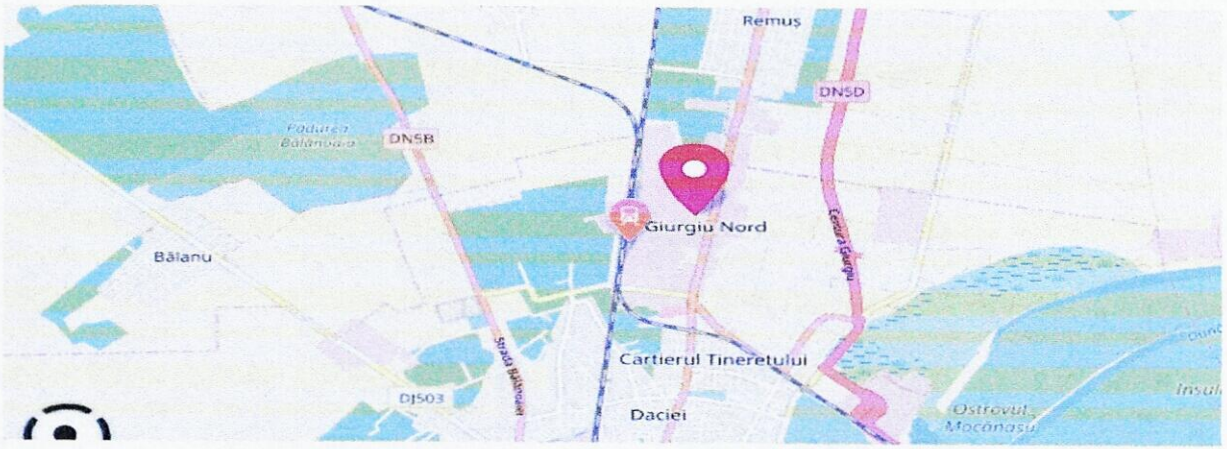
Apa curenta ,canalizare,gaz și electricitate în vecinătatea terenului.
Terenul are o deschidere de 21m cu posibilitate de intrare pe 2 străzi.

Vanzari Apartamente Spania

DESCHIDETI

Drumul Taberei Residence

Viziunea unui acasă la standarde ideale.



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



Specificatii

Suprafata terenului	370000,0 m^2	**Front stradal**	800 00

Descriere

Terenul este in suprafata de 37HA(370000 MP), itravilan prin P.U.Z.Acesta are drum asfaltat prin 3 laturi si deschidere de cca 800 m la DN 5A.
Exista un transformator de energe electrica si posibilitatea de a ma amplasa, cat este nevoie, deoarece pe una din laturile terenuui exista o linie de MEDIE TENSIUNE.
Exista un put de apa, dar si apa de la retea.
Conducta de gaze lucreaza la o presiune de 4-6 atmosfere, suficient pentru alimentarea unui cartier. Pe acest teren exista mai multe constructii.
1) vila P+1: cu 4 camere, 3 bai, o bucatarie, si terasa de 15 mp;2) casa cu 36 camere construita in 1920, stare buna; 3) cantitatea 100 mp; 4) cladire cu 4 dormitoare, 100 locuri; 5) moasa pentru furaje; 6) hala 1000 mp; 7)atelier mecanic 800 mp; 8)platou functionare.
Terenul poate functiona si in alte copuri parc industrial, depozite, hale, etc.(Primaria ne da concursul).
Terenul se afla in localitatea MOgosesti, com. Adunatii-Copaceni, jud.Giurgiu si este in aproprierea zonei de agrement , PARCUL DE AGREMENT COMANA si in aproprierea DELTEI NEAJLOVULUI- sigura delta de interior din Europa.Aerul din zona este considerat a fi unul din cele mai curate din Romania, mai curat decat ce din statiunea Breaza-Valea Prahovei.
In zona sunt trei proiecte nationale, majore, oua in cure de discutare a contractelor,iar unul in desfasurare.
Aeroportul Adunatii-Copaceni.
Reluarea lucrarilor CANALULUI NAVIGABIL pe raul ARGES, in localitatea -1 DECEMBRIE - Fluviul DUNAREA.
A doua Linie de Centura a Bucurestiului.
Proiectele de locuinte LIVADA CU CIRESI-se pot realiza, dupa cum se vede in schite, pe suprafete de teren (loturi) de cate 9600 - 10000 mp si cuprind mai multe tipuri de imobile(uni au plurifamiliale). Un proiect are un numar de 12 vile cu suprfete desfasurate , intre 230 si 450 mp fiecare, construite pe loturi de max. 1000 mp, fiecare. Un alt proiect prevede un numar de 16 vile, cu suprafete de la 120mp la 200 mp,suprafete utile, construite pe loturi de teren de cca 400-500 mp fiecare. se pot construi un total de cca. 400 vile.
Exista loturi de teren speciale pentru amenajarea de gradinite, , policlinica, market, alimentatie publica, etc.
In zona exista proiecte imobiliare realizate sau in curs de realizare.
de aseamenea im imediata apropriere a acestui teren se mai afla si obiectivul REGATUL CAILOR, unde se invata si se tin cursuri de ECHITATIE, cat si HIPODROMUL ADUNATII-COPACENI,
unul dintre cele mai frumoase dn tara, unde se desfasoara multe concursuri HIPICE.
Distanta intre locatia LIVADA CU CIRESI - BUCURESTI (Km 0), este de 25,8 Km.
Aceasta locatie, pentru dezvoltarea unui superb si un proiect imobiliar, departe de zgomotul si aglomeratia urbana, poate fi achizitionat la suma de 19,5 Euro/ mp.
Asteptam dezvoltatori imobiliari care stiu si cunosc ce inseamna sa dezvolti un proiect in mijlocul naturii.

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

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

Teren intravilan

30 EUR

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe harta



5 / 6

0731688108

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valab

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 767

Raporteaza

Mihai Lupu

Vezi toate anunturi

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Specificatii

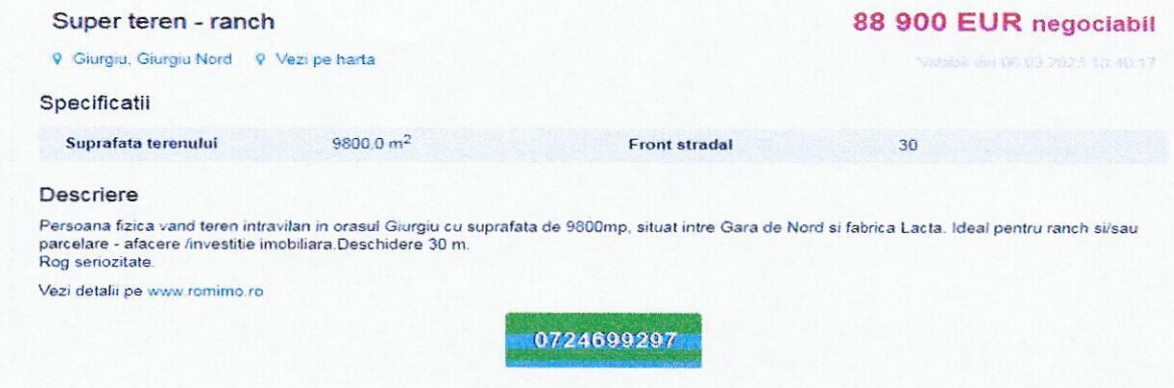
Suprafata terenului	10000,0 m^2

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

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



Super teren - ranch

88 900 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Nord Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului	9800,0 m²	Front stradal	30

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0724699297

Super teren - parcelabil

87 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Nord Vezi pe harta

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



Teren Vama Giurgiu

70 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului	5000,0 m²	Front stradal	67

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0723418694

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 160

Raportează

Lucacevschi Cristian

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

REZERVAȚI ACUM OFERTELE PENTRU VARĂ

Valabil august 2023

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

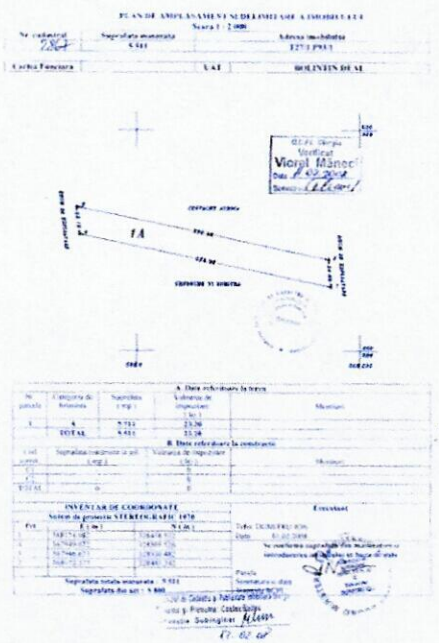
Ajustari

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

Vanzare teren intravilan Bolintin Deal

193 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe harta



1 / 1

0756031089

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 151

Raporteaza

PRO TECH LKW SR

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Specificatii

Suprafata terenului	5510.0 m²	Front stradal	2.00

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Vanzare teren intravilan Bolintin Deal

193 000 EUR

~~275 000 EUR~~

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

Giurgiu Giurgiu

1 martie

5 510 m²

Valabil august 2023

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-soseaua-alexandriei-giurgiu-4400mp/2680i20521457i66di18d03i8e25i06i.html

Teren intravilan Soseaua Alexandriei - Giurgiu 4400mp

15 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

Valabil din 22.03.2023 11:18:12

Specificatii

Suprafata terenului	4400,0 m²	Front stradal	44

Descriere

Teren intravilan

Pret: 15 EUR/m²

Suprafata utila 4 400 m²

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

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

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

Adresa: Giurgiu, Soseaua Alexandriei

https://goo.gl/maps/wLEw1rSaR4F2

0761332645

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este val

Adauga fisier ?

Contactează vânzător

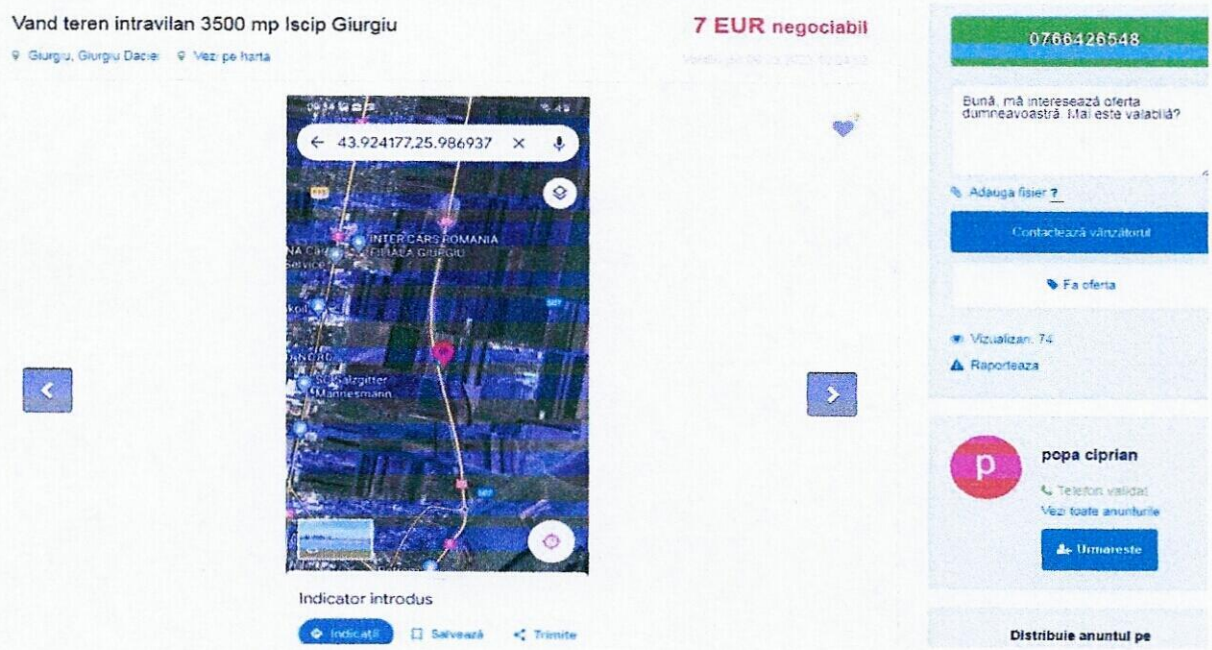
Fa oferta

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 849

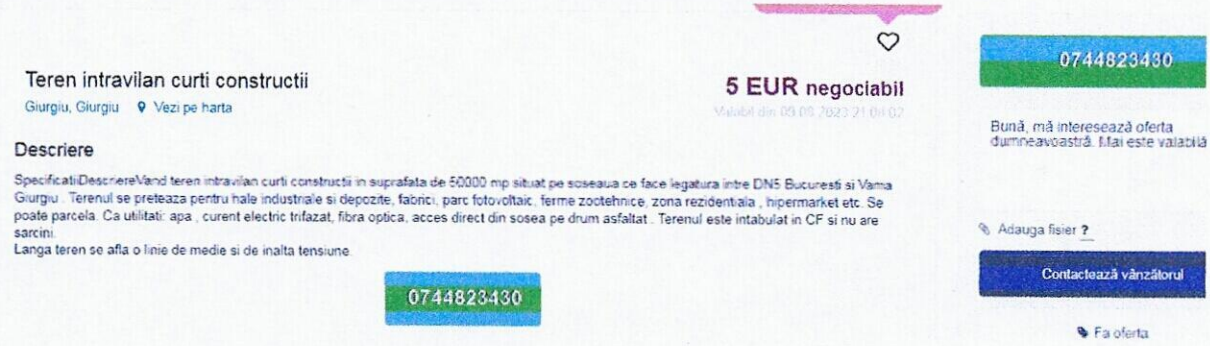
Raporteaza

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3500-mp-iscip-giurgiu/6igh30d244377982d6fd11577hfhh592.html

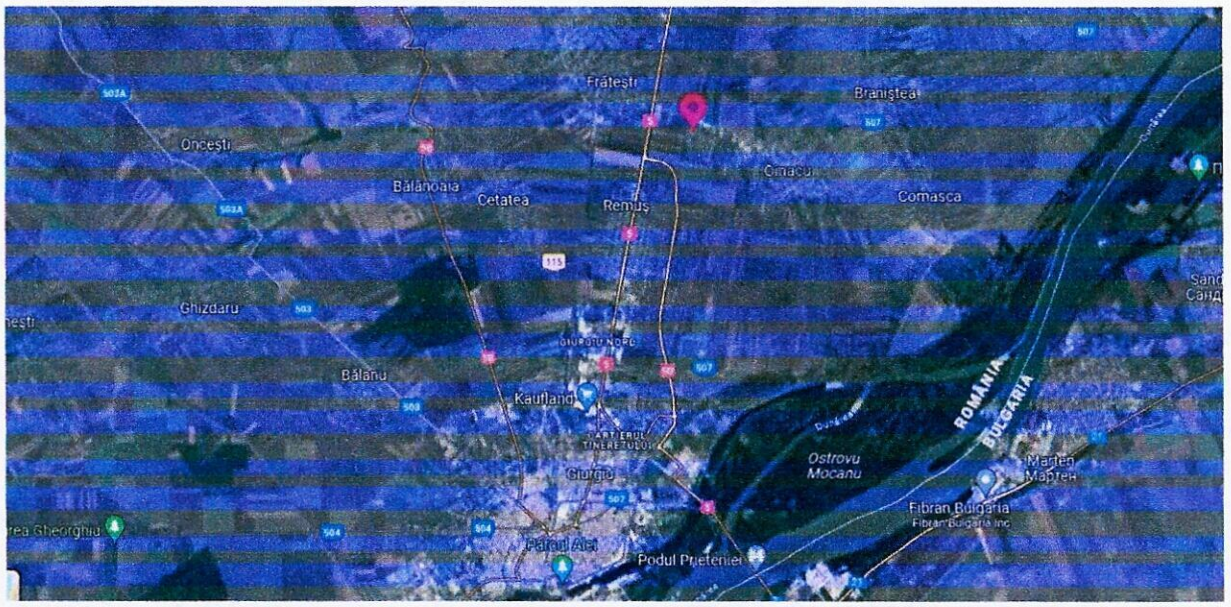


Vand 3500 mp intravilan ,situat la centura dj 507 b,langa ISCIP Giurgiu, se afla un teren cu panouri solare in apropriere,fara utilități, acte in regulă,acces drum de servitute.

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-curti-constructii/4h7161d8g0g076f1e800g98eeeehf0gh.html



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



Carte Funciară Nr. 32662 Comuna/Oraș/Municipiu Fratești

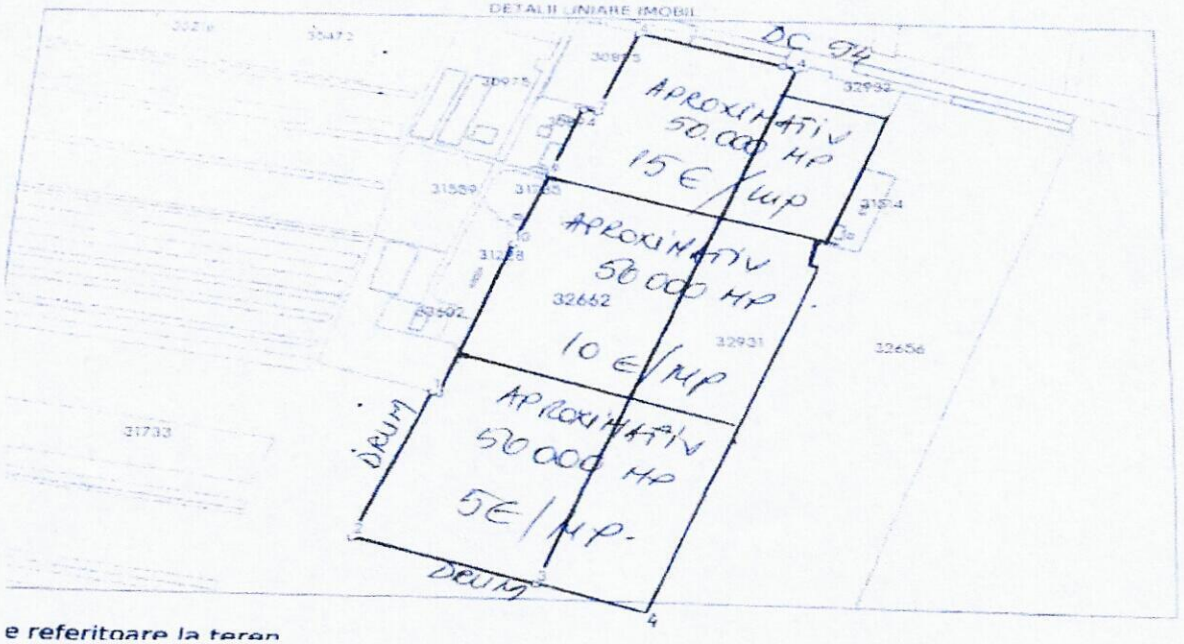
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
32662	97 644	din măsurători 97643,87 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



e referitoare la teren

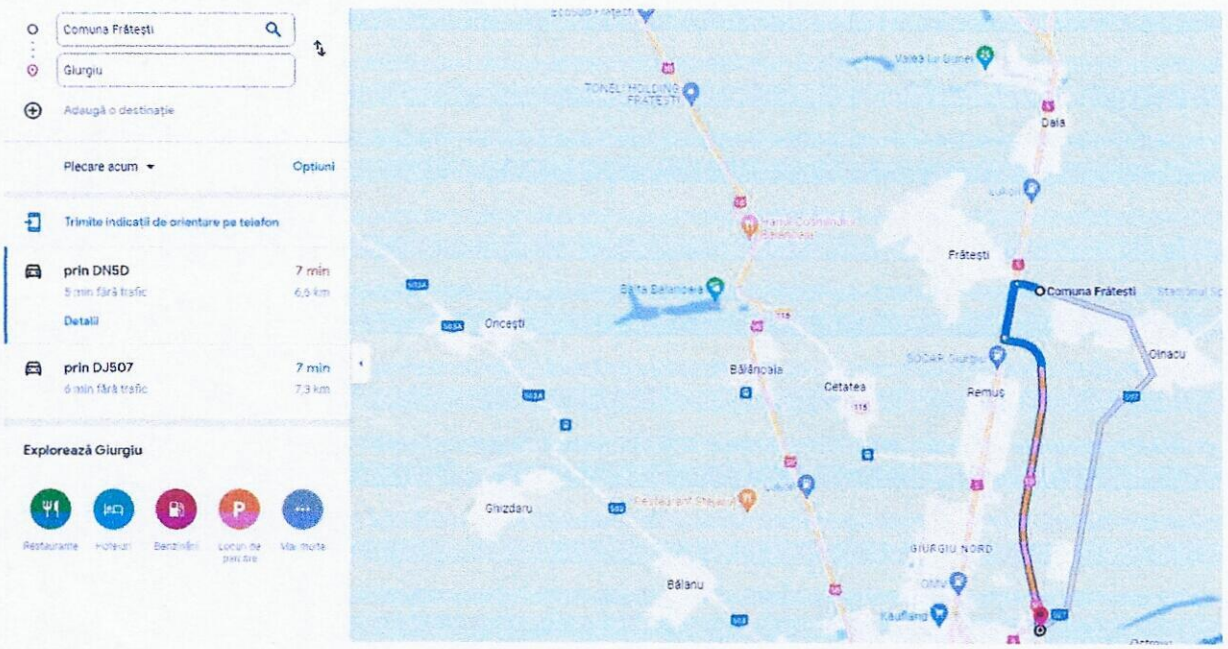
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	97.644	63	357	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	178.405
2	3	157.959
3	4	643.95
4	5	12.155
5	6	127.374
6	7	106.595



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/03915gfhd76979f2e7e14fgif8h57d5g.html

Teren intravilan - GIURGIU

5 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului	13700,0 m²

Descriere

GIURGIU Vând URGENT, CONVENABIL teren intravilan 13.700 mp (format din 2 loturi a câte 6850 mp), cu carti funciare, fără stâlpi de electricitate pe el, deschidere drum 40 m lângă Brasovia.
Pret 5 euro/mp.
Tel:

0723987837

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este val

Adauga fisier ?

Contactează vânzător

Fa oferta

Teren intravilan - GIURGIU

5 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/zona-libera/teren-constructii-de-vanzare-XEGK03000?lista=6015275&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2215438

Teren construcții de vânzare

201.476 € + TVA

Giurgiu, zona Zona Liberă · Vezi hartă



Bogdan Sandu
BOGSAN IMOBILIARE PRO
0762 115 854
Apelează acum
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

ID Anunț: XEGK03000

Actualizat în 29.05.2023

Suprafață teren:	9158 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

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

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/tineretului/teren-constructii-de-vanzare-X7KV130M5?lista=6015275&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2215438

Se ofera spre vanzare teren in zona Giurgiu. **14.900 €**

Giurgiu, zona Tineretului - Vezi hartă



Stapinu Alexandru
Broker imobiliar
ABC IMOBILIARE PRO
0734 251 688
0755 550 025
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:
WhatsApp Facebook Email Copiază

cod anunt: Tv0403158

AbC Real Imob va propune spre vanzare un teren in zona Giurgiu cu o extindere de 5500 mp ,terenul fiind intravilan ,avand ca acces toate utilitatile necesare pentru construirea unui imobil sau chiar hale industriale care au scopul de procesare agricola .

Suprafata utila: 5500mp

Orientarea ofera multa lumina naturala, ceea ce impune un vibe cozy/relaxant.

...

citește mai mult

Specificații

ID Anunț: X7KV130M5 Actualizat în 11.07.2022

Suprafață teren:	5000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Suprafață construită:	5.000 mp

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

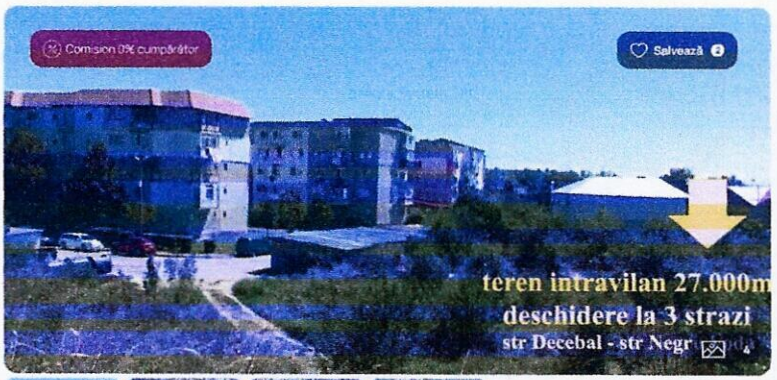
JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala



Giurgiu Kaufland cartier Tineretului

600.000 €

Giurgiu, zona Nord - Vezi hartă





Ghita Mihai
ALLEGRA SYSTEM SRL
0726 340 034
Apelează acum
Trimite mesaj
Trimite linkul unui prieten pe:

Orasul Giurgiu - zona Kaufland,

Strada Negru Voda nr 116A - deschidere de 300m la 2 strazi.

Accesul la teren se face prin strada Decebal din bulevardul Bucuresti si prin str. Negru Voda.

Suprafata 27000mp - Ideal pentru rezidential sau activitati comerciale.

Pretul solicitat este de 540.000euro

Specificații

ID Anunț: X9fQ03026 — Actualizat în 31.07.2025

Suprafață teren:	27000 mp	Regim înălțime:	10 m
Tip teren:	constructii		
Clasificare teren:	intravilan		
Front stradal:	290 m		
Nr. fronturi:	3		
P.O.T.:	35%		
C.U.T.:	1		
Sursă coef. urbanistici:	P.U.G.		

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/cetatea/teren-constructii-de-vanzare-X3RN1300F?lista=6015275&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2215438

Teren intravilan de vanzare judetul Giurgiu, sat Cetatea 44.777 mp — 223.885 €

Cetatea - Vezi hartă



Florin Nine
REGATTA
0727 220 334
Trimite mesaj
Trimite linkul unui prieten pe:

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

Terenul oferit spre vanzare este situat la numai 7 km distanta fata de centrul orasului Giurgiu, in localitatea Cetatea.
Terenul are o suprafata de 44.777 mp.
Terenul se afla intr-o zona ce se bucura de acces buna catre Giurgiu, in vecinatate, primaria din localitate urmand sa construiasca o baza sportiva de circa 8.000 mp

Specificații

ID Anunț: X3RN1300F

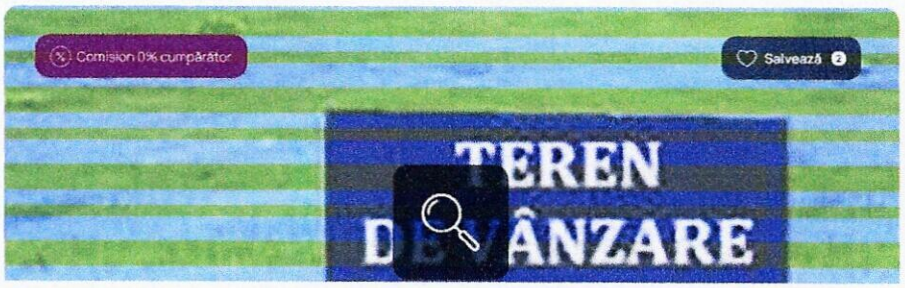
Actualizat în 12.06.2023

Suprafață teren:	44777 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Suprafață construită:	304 mp
Nr. fronturi:	1

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/calugareni/teren-constructii-de-vanzare-XV0503KNB?lista=6015275&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2215438

Teren intravilan curs construcții — **4.000.000 €**

Călugăreni - Vezi hartă



Alexandru
proprietar
0755 511 188
Apelează acum
Trimite mesaj
Trimite linkul unui prieten pe:

Teren intravilan curs construcții situation la 25 km distanță de București spre Giurgiu, cu acces direct din DN pe drum asfaltat. Pretabil proiect rezidențial , Parc logistic , Parc fotovoltaic etc

Specificații

ID Anunț: XV0503KNB — Actualizat în 07.07.2023

Suprafață teren:	400000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	400 m

JustConta
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimoniala

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





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



4.000.000 €

Vezi anuntul pe imobiliare.ro

Vezi Istoric Preț



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-de-vanzare-strada-gloriei-IDv3cu



Real Estate Nirolf Agentie in
Agenție
0799 553 484

laurentiu vieru

laurentiu.vieru@navexim.ro

+40 725 623 456

Sunt interesat de aceasta proprietat
si as dori sa obtin mai multe
informatii inainte de a efectua o vizit
Multumesc!

De Vanzare/inchiriat teren industrial
Teren cu destinatie industriala
Strada Gloriei Nr 3 Giurgiu

Accesul se face din strada Gloriei.
Terenul are surafata plana.
Constructiile si structurile de constructii necesita renovare.
Pretul vanzare 25€ m2 parcele de la 1000m2
Pretul chirie 3€m2

https://www.imoradar24.ro/anunturi/80000-mp-teren-vanzare-giurgiu-giurgiu-5291168

2.000.000 € — 5 luni în urmă

Teren de Vanzare, oras Giurgiu - central, 8 hectare

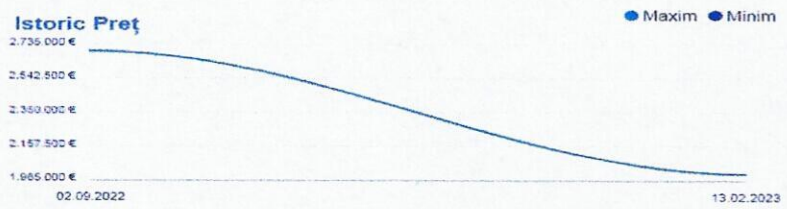
Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²:	25 €	**Deschidere stradala**	300 m
Suprafață utilă	80000 m²	**Clasificare teren:**	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

Descriere

Teren intravilan, in oras Giurgiu, regim industrial si multiple posibilitati de dezvoltare. Adresa: strada Fabrica de Zahar (langa stadionul Marin Anastasovici), 60 000 metri. Deschidere - 300 ml la drum betonat, situat in imediata apropiere a vamii Giurgiu si fluviului Dunarea. Utilitati: curent electric si apa, posibilitate in zona de gaze. Ideal pentru constructii de hale, panouri fotovoltaice



Proprietar

Direct proprietar verificat

0734000001

Chat WhatsApp »

Postat pe: 02.09.2022 Actualizat pe: 13.02.202



JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala



https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/sud-est/teren-constructii-de-vanzare-XAP003004

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

199.000 € + TVA

Giurgiu, zona Sud-Est





Descriere

Terenul se afla in sudul orasului Giurgiu si are o suprafata de 26 063 mp.
Principalele artere de circulatie din zona sunt strada Dunarii si aleea Plantelor. Zona in care se afla proprietatea evaluata este mixta, in apropiere se afla stat proprietati industriale, terenuri virane cat si proprietati rezidentiale.

Find your Machine now

Suprafață teren:	28063 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	570 m
Nr. fronturi:	1

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/giurgiu/giurgiu/?gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-0rfyO0m2FEC_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAaAtPwEALw_wcB

Vand teren in giurgiu

45 EUR
~~85 EUR~~

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

Giurgiu Giurgiu

8 august

Vand teren in giurgiu

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

45 EUR negociabil

Valabil din 08.08.2023 23:37:01

Descriere

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

Suprafata - 2000/3000 mp - terenul are forma dreptunghiulara, cu 2 (doua) deschideri de 41,45 m - o deschidere la strada (Drum de centura - asfaltat) iar in capatul opus, accesul se realizeaza printr-un drum de pamant.

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

Detinem carte funciara.

Posibilitate de racordare la utilitati.

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații:

1. , cetățean român, domiciliat în mun. , 4, sc. C, etaj 2, apt. 4, județul Iași, identif. cu CI seria nr. 473495/01.02.2016/SPCLEP Iași și , cetățean român, domiciliat în mun. Giurgiu, str. Vasile Alecsandri, apt. 2, județul Giurgiu, identif. cu , CNP , Giurgiu, în calitate de **vânzători** și

2. , cetățean român, domiciliat în mun. Giurgiu, I 4, apt. 49, județul Giurgiu, identif. cu CI seria EP Giurgiu, căsătorit, în calitate de **cumpărător**, a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

Subsemnații vânzători, vindem lui **terenul arabil intravilan proprietatea noastră, situat înmun. Giurgiu, județul Giurgiu, tarla 22/4, parcela 6, în suprafață de 11.800 mp., cu mențiunea că din măsurători rezultă o suprafață de 11.794 mp, înscris în cartea funciară nr. 39263 a localității Giurgiu, cu număr cadastral al bunului imobil 39263, prin încheierea nr. 48217/29.08.2018 eliberată de OCPI Giurgiu, Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Giurgiu .**

Subsemnații vânzători, declarăm că am dobândit terenul prin moștenire de la defuncta noastră mamă, cedată la data de 04.05.2016, conform certificatului de moștenitor nr. 63/29.08.2018 eliberat de BIN Ilie Adina-Doina, pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 660/12.12.2022 eliberat de Primăria municipiului Giurgiu.

Terenul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 49762 din data de 15.12.2022 eliberat de DITL Giurgiu.

Terenul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 107455 din data de 15.12.2022 eliberat de OCPI Giurgiu, Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Giurgiu.

Noi, vânzătorii garantăm pe cumpărător împotriva evicțiunii care ar împiedica total sau parțial stăpânirea netulburată a bunului vândut, în conformitate cu prevederile art. 1695 Cod Civil și contra oricăror vicii ascunse care fac bunul vândut impropriu întrebuințării la care este destinat sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu l-ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic, în conformitate cu art. 1707 Cod Civil.

Noi, vânzătorii declarăm că am luat cunoștință de prevederile art. 1695 și 1706 din Codul Civil, cu privire la obligația mea de garanție împotriva oricăror evicțiuni față de orice dobânditor subsecvent(cu titlu oneros/gratuit) al imobilului descris mai sus.

Subsemnații vânzători, declarăm că nu suntem în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri judiciare și/sau administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau procedurii de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectațiune.

De asemenea, noi, vânzătorii, garantăm pe cumpărător și declarăm pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal cu privire la falsul în declarații și prevederile art. 244 Cod Penal cu privire la înșelăciunea în convenții, următoarele:

- dreptul nostru de a dispune prin acte juridice nu ne-a fost îngrădit prin nicio sentință judecătorească, având puteri depline pentru semnarea prezentului contract, fiind proprietarii exclusivi ai terenului și singurele persoane îndreptățite să semneze prezentul înscris;
- nu există suprapuneri ale acestui teren cu alte imobile, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu am înstrăinat, nu am promis spre înstrăinare și nu am constituit în favoarea altor persoane niciun fel de drepturi reale (proprietate, superficie, uzufruct, uz, servitute, folosință, drepturi reale de garanție sau alte drepturi cărora legea le recunoaște acest caracter);

JustConta
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimoniala

- terenul nu a fost naţionalizat, nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ de trecere în proprietatea de stat sau în orice alt mod, nu face obiectul niciunei exproprieri, nu face obiectul niciunui litigiu aflat pe rolul vreuneia instanţe judecătoreşti sau al vreunei alte proceduri judiciare, extrajudiciare, administrative sau de orice alt fel, existentă sau iminentă, ori al vreunei revendicări în baza Legii nr. 10/2001, cu modificările şi completările ulterioare, cereri de restituire, ori urmăriri de orice fel care ar putea afecta în vreun fel titlul de proprietate asupra acestora ori posesiunea utilă, paşnică şi neîngrădită asupra acestuia;
- terenul face parte din patrimoniul nostru personal şi nu din patrimoniul afacerii;
- terenul nu se încadrează în categoria "monumente istorice"şi/sau „sit arheologic";
- terenul nu este afectat de niciun fel de drepturi de preempţiune legale sau convenţionale, drepturi de retenţie legale sau convenţionale, de ipoteci legale sau convenţionale sau de vreun drept de preferinţă de orice natură, nu este grevat de nicio clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convenţională, nu face obiectul vreunui sechestru;

Preţul stabilit de comun acord şi declarat pe propria noastră răspundere îl reprezintă suma de **22.000(douăzecişidouămii)EURO, echivalent al sumei de 108.240 lei,** achitat integral de cumpărător, astăzi data autentificării contractului, prin viramentbancar, cu OP-urile anexă, din contul cumpărătorului nr. I deschis la Banca Transilvania, astfel: suma de 11 000(unusprezecemii)EURO s-a achitat în contul vânzătorului, Teodorescu-Soare Eugen-Gabriel, IB 400 deschis la BRD, iar suma de 11 000(unusprezecemii)EURO s-a achitat în contul vânzătorului Antchiade Gheorghe-Petrişor, IBA deschis la Banca Comerciala Romana SA, iar de astăzi data autentificării, cumpărătorul intră în stăpânirea de drept şi de fapt a terenului, ceea ce se recunoaşte de vânzători şi prin semnarea prezentului înscris.

Noi, părţile contractante, am luat la cunoştinţă faptul ca este nulă vânzarea în situaţia în care printr-un act ascuns ne-am înţeles să se plătească un preţ mai mare decât cel declarat.

Noi, părţile contractante, menţionăm că ni s-au pus în vedere prevederile Legii nr.241/2005 pentru combaterea evaziunii fiscale, dispoziţiile Legii nr. 656/2002 privind prevenirea şi sancţionarea spălării banilor, precum şi dispoziţiile Codului fiscal privind impozitul pe venituri din transferul proprietăţilor imobiliare din patrimoniul personal, declarând pe proprie răspundere că preţul menţionat în actul de vânzare-cumpărare este sincer şi serios.

Transmiterea proprietăţii cu toate atributele sale şi predarea terenului, adică punerea lui la dispoziţia cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă şi neîngrădită a posesiei, pe care l-am eliberat de toate bunurile mobile ale subsemnaţilor vânzători, se face astăzi data autentificării contractului.

Noi, vânzătorii, garantăm pe cumpărător contra evicţiunii şi a viciilor terenului, conform prevederilor art. 1695 şi art. 1707 Ncc. A fost îndeplinită de către cumpărător obligaţia de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperii viciile aparente, pe care noi, vânzătorii, avem obligaţia să le remediem de îndată, precum şi eventualele vicii ascunse.

Subsemnatul **cetăţean român,** căsătorit, cumpăr ca bun comun, de la susmenţionaţii vânzători, terenul mai sus arătat la preţul şi în condiţiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conţinut mă declar de acord.

Subsemnatul declar pe proprie răspundere, cunoscând dispoziţiile Codului penal privind falsul în declaraţii, că sunt **căsătorit** cu ăţean român, sub regimul comunităţii legale de bunuri.

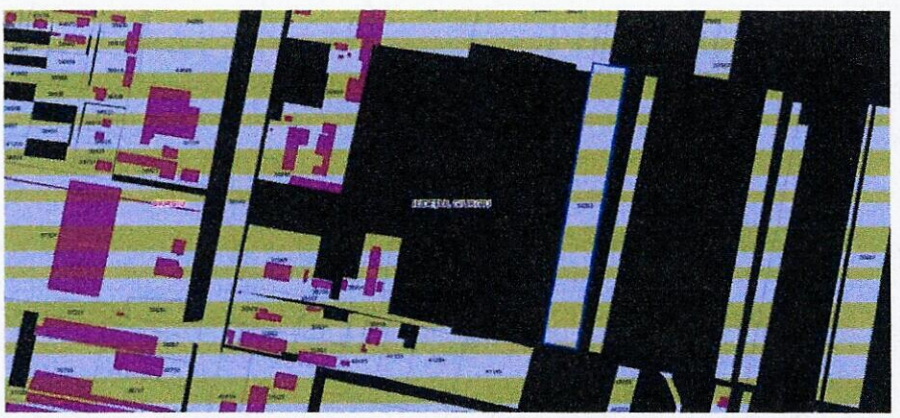
Noi, părţile contractante, vânzătorii şi cumpărătorul, menţionăm că de la data de 01 octombrie 2011 şi până astăzi data autentificării, nu am încheiat nici o convenţie matrimonială.

Subsemnatul cumpărător, declar că am identificat terenul, l-am vizionat şi l-am inspectat, am inspectat amplasamentul acestuia, accesul la el, precum şi orice alte schiţe şi planuri care prezentau importanţă pentru acesta şi pe care le-am găsit corespunzătoare din toate punctele de vedere, fără excepţie şi înţeleg să preiau terenul în starea în care se află azi, data autentificării prezentului contract. Totodată, declar că am primit de la vânzători, azi, data autentificării

JustConta
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimoniala

prezentului act, copii și originale ale înscrisurilor și documentelor privitoare la proprietatea și fol
terenului cumpărat.
Eu, cumpărătorul, declar că am luat cunoștință de prevederile Codului Fiscal, referitoa
depunerea declarației de impunere la compartimentul de specialitate al autorităților administr
publice locale, în termen de 30 de zile de azi, data autentificării, în vederea determinării va
impozabile a terenului dobândit și impozitelor și taxelor aferente acestuia.
Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispoz
Legii nr. 7/1996.
Cumpărătorul are obligația de a îndeplini în termen de 30 de zile de la data autentific
prezentului înscris, toate formalitățile de înregistrare fiscală.
Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărător
sarcina căruia se află și cheltuielile de întabulare.
Imobilul este evaluat la suma de 47.896 lei, conform grilei de expertiză a proprietăți
imobiliare din județul Giurgiu, Ediția 2022.
Taxa de întabulare la OCPI în sumă de 163 lei a fost achitată cu chitanța nr. 140273/20
Noi vânzătorii, declarăm pe propria răspundere, cunoscând art. 326 Cod Penal cu privire
falsul în declarații, că nu desfășurăm activități economice în scopul obținerii de venituri cu carac
de continuitate, nu suntem persoane impozabile în sensul art. 269 din Codul Fiscal și nu sunt
plătitori de T.V.A.
Noi, vânzătorii, ne declarăm în mod expres de acord cu radierea dreptului nostru
proprietate din cartea funciară și cu întabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în cart
funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris.
Cererea pentru îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară la Oficiul de Cadastru
Publicitate Imobiliară competent va fi depusă prin intermediul biroului notarului publ
instrumentator, conform art. 35 din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
Noi părțile contractante declarăm că am citit prezentul act și suntem de acord cu conținut
și efectele sale, ce reprezintă voința noastră liber exprimată.
Subsemnatele părți contractante, declarăm că înainte de semnarea prezentului contract d
vânzare-cumpărare, am luat cunoștință de cuprinsul acestuia, care ne-a fost citit și de către notaru
public, constatând că acesta corespunde pe deplin voinței noastre și condițiile stabilite de no
părțile, de comun acord, menționăm că în exprimarea consimțământului nu am fost influențați sa
constrânși și ne exprimăm acordul liber, în cunoștință de cauză și solicităm în mod expre
autentificarea contractului în această formă, drept pentru care semnăm mai jos. Menționăm,
totodată, că ni s-au explicat conținutul și efectele juridice ale acestuia și ne obligăm să răspundem
în fața oricăror autorități pentru prezentul contract.
Redactat, procesat și autentificat la sediul Biroului Individual Notarial *CIOBANU*
VICTOR, din mun. Giurgiu, str. Episcopiei, nr. 14, județul Giurgiu, astăzi data autentificării, într-
un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și șase duplicate, din care unul va
rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară,
iar patru exemplare vor fi eliberate părților.

VÂNZĂTORI, **CUMPĂRĂTOR,**



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

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații:

, cetățean român, căsătorit cu , cetățean român, având ab regimul comunității legale de bunuri, fără convenție matrimonială, domiciliat în Municipiul București, Str. Radu Boiangiu nr. 30, ap.1, Sector 1, identificat cu CI seria RT, nr. 702591, eliberată de SPCEP S1 biroul nr. 2, la data de 16.12.2009, valabilă până la data de 19.06.2069, itate de **VÂNZĂTOR** și

ițean român, domiciliat în Municipiul Giurgiu, Str. Alianței nr. 2F, Județul Giurgiu, identificat cu CI seria GG, nr. 513891, emisă de SPCLEP Giurgiu, la data de 20.01.2020, valabilă până la data de 19.01.2030, cetățean român, domiciliată în Municipiul Giurgiu, [redacted] Județul Giurgiu, identificată cu [redacted] P Giurgiu, la data de 18.06.2019, valabilă până la data de 05.12.2029, i, căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, fără convenție matrimonială, **ambii în calitate de CUMPĂRĂTORI**, a intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:

Subsemnatul r cu având soților

prietate asupra terenului situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Str. Alunișului, Județul Giurgiu, în suprafață totală de **4.062 mp** din măsurătorile cadastrale, însemnat topografic în Tarla 21/2, Parcela 5, categoria de folosință arabil, **identificat cu număr cadastral 41561, intabulat în cartea funciară nr. 41561** a Municipiului Giurgiu, Județul Giurgiu, cu Încheierea nr. 54349, din data de 28.06.2021, eliberată de OCPI-BCPI Giurgiu, cu următoarele vecinătăți: la Nord-Caraiman Dumitru, la Est-Coridor Expropriere 41510, la Sud-Gaman Marina și la Vest-DE.

Subsemnatul I când prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, declar pe propria răspundere că am dobândit dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață totală de 4.500 mp, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Str. Alunișului, Județul Giurgiu (fost extravilan), cu titlu de bun propriu, prin moștenire de la defuncta mea soră Brătan Maria, cetățean român, decedată la data de 04.10.2020, cu ultimul domiciliu în Municipiul Giurgiu, Str. Prof. N.D. Barcian, bl. MUV 1, et. 2, ap. 8, Județul Giurgiu, în baza Certificatului de moștenitor legal și testamentar nr. 386, din data de 26.11.2020, eliberat în dosar nr. 507/2020 de Biroul Individual Notarial Vlăsceanu Ioana Liliana, cu sediul în Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu, care la rândul său a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului prin moștenire de la defunctul său soț Brătan M. Dumitru, cetățean român, decedat la data de 05.08.2016, cu ultimul domiciliu în Municipiul Giurgiu, Str. Prof. N.D. Barcian, bl. MUV 1, ap. 8, Județul Giurgiu, în calitate de soție și legatar universal, în baza Certificatului de legatar nr. 246, din data de 06.10.2016, eliberat în dosar nr. 248/2016 de notar public Ujeniuc Marinela din cadrul Societății Profesionale Notariale Ujeniuc, cu sediul în Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu, care la rândul său a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului prin reconstituirea dreptului de proprietate în baza Legii nr 18/1991 a Fondului Funciar, în baza Titlului de proprietate nr. 71721, din data de 26.11.1998, eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Județul Giurgiu. Inițial situat în extravilanul Municipiului Giurgiu, Județul Giurgiu, terenul a fost trecut în intravilanul Municipiului Giurgiu, Județul Giurgiu, în baza certificatului nr. 30404, din data de 12.07.2021, eliberat de Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, Primăria Municipiului Giurgiu, Județul Giurgiu și în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 14, din data de 24.02.2000. În baza Notificării nr. 29169, din data de 18.05.2020, emisă de Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere SA, Direcția de Implementare Proiecte Departamentul Exproprieri

Biroul de Exproprieri pentru DN/VO FEN, a fost expropriată suprafaţa de 421 mp pentru Autostradă. Prin Încheierea nr. 14049, din data de 20.02.2023, eliberată de OCPI-BCPI Giurgiu, s-a notat în cartea funciară a terenului documentaţia cadastrală de îndreptare eroare materială-repoziţionare imobil, controlată, avizată şi recepţionată de serciviul cadastru, fără modificarea suprafeţei.

Subsemnatul cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declaraţii, declar pe proprie răspundere că am capacitatea legală şi deplină pentru a încheia şi semna acest contract şi de a fi pe deplin obligat de termenii şi condiţiile acestui contract, neexistând nici un fel de restricţii sau interdicţii de indiferent ce natură privind capacitatea mea de a-mi asuma obligaţiile prevăzute în prezentul contract, că nu mă aflu în niciuna dintre situaţiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, că sunt unicul proprietar al terenului care face obiectul prezentului contract, că terenul face parte din patrimoniul personal, că acesta nu a fost înstrăinat, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu a fost naţionalizat sau expropriat, nu face obiectul unor cereri de retrocedare în baza unor legi speciale, nu există niciun litigiu de niciun fel pe rolul instanţelor judecătoreşti de orice grad, nu este revendicat, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul vreunui patrimoniu de afectaţiune, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăţi, nu este închiriat, nu este comodatat, nu este grevat de nicio clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convenţională, nu formează obiectul niciunei acţiuni posesorii sau al vreunei cereri de restituire formulate în temeiul Legii nr. 10/2001, nu este supus procedurii de executare silită, nu face obiectul niciunei proceduri judiciare, vreunei urmăriri sau executări de orice natură şi ca nu am cunoştinţa de existenţa vreunei somaţii, notificări, ameninţări legate de vreo astfel de acţiune, pretenţie sau urmărire formulată de terţi, stat sau vreo autoritate locală în ceea ce priveşte terenul menţionat, nicio porţiune a terenului nu este ocupată de către nicio terţă persoană sau entitate cu sau fără bază legală în acest sens, nu face obiectul niciunei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare încheiată în formă autentică sau sub semnătură privată, nu am promis constituirea vreunui drept asupra acestuia în favoarea altor persoane, nu am înstrăinat prin act autentic sau act sub semnătura privată acest teren, nu există impediment legal pentru înstrăinarea acestuia, este proprietatea mea, înstrăinat şi nu este grevat de nicio sarcină, servitute şi urmărire de nicio natură, astfel cum reiese din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. **20410**, din data de **09.03.2023**, eliberat de **OCPI-BCPI Giurgiu**.

Impozitele şi taxele aferente terenului sunt achitate la zi de către mine vânzătorul după cum reiese din certificatul de atestare fiscală nr. **22646**, din data de **07.03.2023**, eliberat de **Primăria Municipiului Giurgiu, Judeţul Giurgiu, prin DITL Giurgiu**, trecând de azi, data autentificării prezentului contract în sarcina cumpărătorilor.

Noi, părţile contractante, am convenit că preţul ferm şi irevocabil al vânzării este în sumă totală de **14.000 Euro** (paisprezecemiieuro), echivalentul a **68.818,40 Lei** (şaizecişioptmiiopsuteopstsprezeceleişipatruzecibani), calculat la cursul BNR de astăzi, data autentificării prezentului contract respectiv 4,9156 Lei/1 Euro, pe care eu vânzătorul declar că îl voi primi integral de la cumpărătorii astăzi, data autentificării prezentului contract, **în moneda Euro**, prin transfer bancar în contul nr. **RO11BRMA0999100065195248**, deschis pe numele meu al vânzătorului, la Exim Bank SA, din contul nr. **RO46INGB0000999904344325**, deschis pe numele cumpărătorului N.V. Amsterdam-Sucursala Bucureşti.

Diferenţa de preţ necuvenită nu este producătoare de dobânzi, astfel încât urmează să fie plătită la valoarea ei nominală.

În situaţia în care contul vânzătorului mai sus menţionat nu va fi alimentat cu suma de 14.000 Euro (paisprezecemiieuro), reprezentând preţul vânzării, în modalitatea mai sus arătată, în termen de cel mult trei zile lucrătoare, prezentul contract se va rezoluţiona de drept, fără nicio notificare, punere în întârziere sau intervenţia instanţei de judecată, părţile

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

fiind [illegible] anterioară încheierii prezentului act. Eu, vânzătoru , declar că renunț în mod expres la beneficiul înscrierii în carte funciară a ipotecii legale pentru prețul datorat și neachitat prevăzut în favoarea mea d dispozițiile art. 2386 alin. 1 Cod Civil.

Plata prețului vânzării se considera efectuata la data alimentarii contului vânzătorului mai sus mentionat, conform art. 1497 Cod Civil. Noi, părțile, convenim și acceptăm în mod expres că dovada plății prețului vânzării se face ordinul de plată semnat de cumpărător și vizat de bancă și/sau cu extrasul de cont din contul vânzătorului. Eu vânzătorul declar că sunt de acord și accept ca, cumpărătorii să solicite și să obțină de la Exim Bank SA, conform dispozițiilor art. 1504, alin. 2 Cod civil, confirmarea scrisă a efectuării plății prin virament bancar în contul meu.

Noi, părțile, declarăm că prețul este plătit efectiv, nu este fictiv sau derizoriu în intelesul art. 1665 Cod Civil, fiind stabilit in conditiile actuale ale pietei și totodată declarăm, că am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 241/2005, privind combaterea evaziunii fiscale, prevederile Legii nr. 656/2002, privind prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și prevederile Legii nr. 70/2015, privind întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea terenului adică punerea lui la dispoziția cumpărătorilor, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, precum și eliberat de toate bunurile mobile ale subsemnatului vânzătoar, conform art. 1685 și art. 1690 Cod civil, se face astăzi, data autentificării prezentului contract. A fost îndeplinită de către cumpărători, obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării acestuia, pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătorul, am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse conform art. 1690 Cod Civil.

Eu, vânzătorul, garantez pe cumpărători contra evicțiunii și a viciilor terenului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.

Subsemnatul cunoscând prevederile art 326 Cod penal cu privire la falsul în declarații, declar pe proprie răspundere că sunt căsătorit cu E, cetățean român, având **CNP** , sub regimul comunității legale de bunuri, iar până în prezent nu am încheiat nicio convenție matrimonială, astfel cum reiese din extrasul nr. **128235**, din data de **10.03.2023**, emis de **CNARNN-INFONOT-RNNRM**, că nu sunt insolvabil și nu sunt în faliment.

Subsemnații soți, cumpărăm cu titlu de bun comun de la ? dreptul de proprietate asupra terenului mai sus descris și arătat, care face obiectul prezentului contract, la prețul vânzării în sumă totală de **14.000 Euro** (pasiprezecemiieuro), pe care noi cumpărătorii declarăm că îl vom achita integral vânzătorului, astăzi, data autentificării prezentului contract, în monedă Euro, în modalitatea mai sus arătată și în condițiile prezentului contract cu al cărui conținut ne declarăm de acord. Cunoaștem situația juridică și de fapt a terenului ca fiind cea aratată de vânzător, știm că terenul care face obiectul prezentului contract este în circuitul juridic civil, nu formeaza obiectul niciunei actiuni posesorii sau al vreunei cereri de restituire formulate in temeiul Legii nr. 10/2001, nu este supus procedurii de executare silita, nu face obiectul niciunei proceduri judiciare, vreunei urmariri sau executari de orice natura si ca vânzătorul nu are cunoștință de existenta vreunei somatii, notificari, amenintari legate de vreo astfel de actiune, pretentie sau urmarire formulata de terti, stat sau vreo autoritate locala in ceea ce priveste terenul menționat, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societati comerciale, nu face obiectul niciunei promisiuni bilaterale de vanzare-cumparare incheiata in forma autentica sau sub semnatura privată, nu a fost nationalizat si nu a trecut in patrimoniul statului prin vreun act normativ, nu face, de asemenea, obiectul vreunui patrimoniu de afectațiune, nicio porțiune a terenului nu este ocupată de către nicio terță persoană sau entitate cu sau fără bază legală în acest sens, nu este închiriat, nu este comodatat, nu este grevat de nicio clauză de

inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convenţională, nu a fost instrainat prin act autentic sau act sub semnatura privata, acest teren nefiind in litigiu pe rolul vreunei instante judecatoresti, nu exista impediment legal pentru instrainarea acestuia, este proprietatea vânzătorului şi nu este grevat de sarcini sau servituti, iar noi cumpărătorii înţelegem să dobândim în aceste condiţii.

Subsemnaţii

cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal cu privire la falsul în declaraţii, declarăm pe propria răspundere că suntem căsătoriţi sub regimul comunităţii legale de bunuri, iar până în prezent nu am încheiat nicio convenţie matrimonială, astfel cum reiese din extrasul nr. **126986**, din data de **10.03.2023**, emis de **CNARNN-INFONOT-RNNRM**, că nu ne aflăm în niciuna dintre situaţiile care atrag incapacitatea de a cumpăra, că nu suntem în faliment şi că nu sunt insolvabili.

Noi, cumpărătorii declarăm că am vizitat amplasamentul terenului, am examinat terenul şi împrejurimile precum şi accesul la teren, am examinat planurile, schiţele şi toate celelalte detalii semnificative pentru acesta, pe care le-am găsit corespunzătoare cerinţelor noastre din toate punctele de vedere fără nicio excepţie şi, în consecinţă, declarăm că nu mai avem nicio pretenţie, de nicio natură, prezentă sau viitoare, faţă de vânzător cu privire la aceste aspecte.

Noi, cumpărătorii, declarăm că am luat cunoştinţă de regimul juridic, economic şi tehnic al terenului care face obiectul prezentului contract, astfel cum reiese din certificatul de urbanism nr. 573, din data de 23.08.2021, eliberat de Primăria Municipiului Giurgiu, Judeţul Giurgiu, pus la dispoziţie de către vânzător şi declarăm pe propria răspundere că nu solicităm vânzătorului prezentarea unui nou certificat de urbanism din care să reiasă regimul juridic, tehnic şi economic al terenului care face obiectul prezentului contract şi înţelegem să dobândim terenul care face obiectul prezentului contract în aceste condiţii.

Noi, cumpărătorii, ne obligăm ca în termen de 30 (treizeci) zile de la autentificarea prezentului contract să ne prezintăm la organele fiscale competente, în vederea preschimbării rolului fiscal, respectând prevederile legale.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărători, în sarcina cărora se află si cheltuielile de intabulare, iar impozitul pe venitul din transferul proprietăţilor imobiliare de către vânzător.

Taxele privind autentificarea prezentului contract au fost calculate la valoarea stabilita prin expertiza efectuata la cererea Camerei Notarilor Publici Bucuresti conform Ghidului privind valorile orientative ale proprietăţilor imobiliare în Municipiul Giurgiu, Judeţul Giurgiu, pentu anul 2023, respectiv la suma de **39.878,69 Euro** (treizecişinouămiioptsuteşaptezecişiopteuroşişaizecişinouăeurocenţi), echivalentul a **196.027,69 Lei** (unasutănouăzecişişasemiidouăzecişişapteleişişaizecişinouăbani), calculat la cursul BNR de astăzi, data autentificării prezentului contract, respectiv 4,9156 Lei/1 Euro.

Eu vânzătorul, declar ca am predat în condiţiile art. 1686 alin. 2 Cod Civil, cumpărătorilor astăzi, data autentificării, toate titlurile şi documentele privitoare la proprietatea terenului obiect al prezentului contract.

Formalitatile de publicitate imobiliara a prezentului contract vor fi efectuate de Notarul Public instrumentator, conform prevederilor Codului Civil Roman in materie de forme de publicitate si in conditiile prevazute de art. 35 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Noi părţile, declarăm ca suntem de acord ca toate institutiile abilitate să prelucreze datele noastre cu caracter personal, iar eu vânzătorul declar că sunt de acord ca toate institutiile abilitate să prelucreze datele cu caracter personal ale soţiei mele, având acordul tacit al acesteia, în acord cu Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European si al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protectia persanelor fizice în ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal si privind libera circulatie a acestor date si de abrogare a Directivei 96/46/CE (Regulamentul general privind protectia datelor RGPD)

Noi, părţile declarăm că am luat cunostinţă de următoarele acte care au stat la baza întocmirii prezentului contract: certificate moştenitor, titlu de proprietate, încheiere de

JustConta
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimoniala

intabulare, dosar cadastral, certificat, hotărâre, notificare, decizie, încheiere actualizare, extras de carte funciară pentru autentificare, certificat fiscal, acte de stare civilă, verificări RNNRM și verificări BPI.

Noi, părțile contractante, arătăm următoarele: prezentul contract de vânzare reprezintă voința noastra nevicIată, toate clauzele fiind negociate și acceptate în mod expres, avem capacitatea legală de a contracta, ni s-au explicat efectele juridice ale acestuia și insistăm la autentificarea acestuia, cunoaștem semnificația tuturor termenilor juridici înscriși în prezentul contract.

Noi, partile, declaram ca am fost încunoștiințați de care notarul public, ca prezentul act pe care il semnam nu cuprinde clauze contrare legii si bunelor moravuri si am primit din partea notarului public instrumentator lamuriri asupra prezentului inscris asa incat am inteles sensul acestuia si am acceptat efectele lui, conform art. 9 din Legea nr. 36/1995, republicata.

Noi, partile, declaram ca ne-au fost destuite de catre notarul public raporturile juridice dintre noi, cu privire la actul pe care il semnam mai jos, dandu-ne indrumarile necesare cu privire la efectele lui juridice, conform art. 80 din Legea nr. 36/1995 republicata.

De asemenea, noi, părțile, declarăm că am citit personal, în întregime prezentul contract de vânzare, i-am înțeles conținutul și efectele, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, de comun acord, solicităm autentificarea acestuia întocmai în forma în care a fost redactat, drept pentru care semnăm mai jos.

Redactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială Irina Costan și Ana-Maria Naidin, într-un singur exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și patru duplicate, din care un exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru vânzător, iar două exemplare pentru cumpărători.

VÂNZĂTOR: **CUMPĂRĂTORI:**

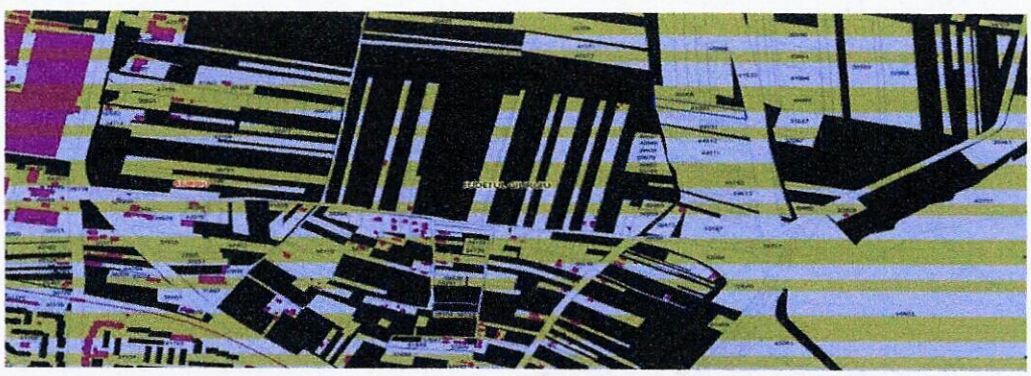
s.s. s.s.

s.s.

Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
IRINA COSTAN și ANA-MARIA NAIDIN
Licență de funcționare **nr. 5/3661/08.01.2019**
Adresa: **Municipiul Giurgiu, B-dul Daciei, bl. 40/853,**
sc. B, parter, ap. 20, Județul Giurgiu
Tel.: 0246 210 216, Email: naidin.ana@cnp.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 153
Anul 2023 Luna Martie Ziua 10

În fața mea **NAIDIN ANA-MARIA, notar public,** la sediul biroului s-au prezentat: -[redacted] -cetățean român, domiciliat în Municipiul București, Str. Radu Boiangiu nr. 30, ap.1, Sector 1, identificat cu CI seria RT, nr. 702591, eliberată de



JustConta
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimoniala

S-a cerut autentificarea prezentului înscris.

DUPLICAT **CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE**

Între:

Societatea S.R.L. (denumire anterioară S.C. PROFIL INVEST S.R.L.), persoană juridică română, *societate în faliment, in bankruptcy, en faillite*, aflată sub incidența Legii nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, cu sediul social în mun. București, str. Vulturilor nr. 50, camera 4, sector 3, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. de ordine J40/6377/2009 atribuit în data de 29.05.2009, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J40/6377/2009, având CUI 15753368, împotriva căreia a fost dispusă începerea procedurii falimentului în procedura simplificată conform sentinței comerciale nr. 6677 din data de 27.10.2010, pronunțată în dosarul nr. 21516/3/2009 aflat pe rolul Tribunalului București – Secția a VII-a Comercială, reprezentată la încheierea prezentului contract de **Lichidator Judiciar EURO INSOL SPRL (continuator al ASSISTANCE INSOLV SPRL** - numit prin sentința comercială nr. 6677 din data de 27.10.2010, pronunțată în dosarul nr. 21516/3/2009 aflat pe rolul Tribunalului București – Secția a VII-a Comercială), societate civilă profesională cu răspundere limitată de practicieni în insolvență, cu sediul în Municipiul București, str. Baladei nr. 2, bl. 56, sc. 2, et. 4, ap. 66, Sector 4, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare al U.N.P.I.R. sub nr. RFO II-0069 din data de 31.12.2006, având CIF RO 21119285, prin reprezentant, practician în insolvență, [redacted], cetățean român, domiciliat în mun. Buzău, Bd. [redacted] Buzău, posesor al cărții de identitate seria [redacted] eliberată de SPCLEP Buzău la data de [redacted]021, valabilă până la data de 03.[redacted]31, CNP [redacted] desemnat prin Hotărârea AGA a societății EURO INSOL SPRL autentificată sub nr. 132 din data de 28.01.2022 de Biroul Individual Notarial Elena Simona Alexandru din București, nerevocată conform certificatului RNNEPR nr. 572999/23.09.2022, eliberat și semnat electronic de C.N.A.R.N.N. – Infonot, în calitate de **VÂNZĂTOARE**

și

[redacted]IUS, cetățean român, domiciliat în mun. Giurgiu, str. Decebal, bl. [redacted] Giurgiu, posesor al cărții de identitate seria [redacted] liberată de [redacted] SPCLEP Giurgiu la data de 21.09.2020, valabilă până la data de 12.09.2030, CNP [redacted] căsătorit sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri cu [redacted] cetățean român, domiciliată în mun. Giurgiu, str. [redacted] CNP [redacted] în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

ÎNTRUCÂT, prin sentința comercială nr. 3799 din data de 01.07.2009, pronunțată în dosarul nr. 21516/3/2009 aflat pe rolul Tribunalului București – Secția a VII-a Comercială, în baza art. 26 alin. 1, art. 33 alin. 6, art. 31 alin. 1-2 din Legea nr. 85/2006 raportat la art. 1 alin. 1 pct. 1 și art. 3 pct. 12 și 24 din Legea nr. 85/2006, instanța a dispus deschiderea procedurii generale de insolvență a debitoarei **S.C. PROFIL RUSU INVEST S.R.L. (fostă PROFIL INVEST S.R.L.)**, cu sediul în București, str. Vulturilor nr. 50, ap. Cam. 4, sector 3;

JustConta
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimoniala

ÎNTRUCÂT, prin sentința comercială nr. 6677 din data de 27.10.2010, pronunțată în dosarul nr. 21516/3/2009 aflat pe rolul Tribunalului București – Secția a VII-a Comercială, în baza art. 107 alin. 1 lit. A pct. b raportat la art. 1 alin. 2 lit. c din Legea nr. 85/2006 instanța a dispus începerea procedurii falimentului în procedura simplificată a debitoarei **S.C. PROFIL RUSU INVEST S.R.L.** (fostă **PROFIL INVEST S.R.L.**), cu sediul în București, str. Vulturilor nr. 50, ap. Cam. 4, sector 3 și a numit lichidator judiciar pe **ASSISTANCE INSOLV SPRL**;

ÎNTRUCÂT, ASSISTANCE INSOLV SPRL a fost absorbită de către **EURO INSOL SPRL** ca urmare a fuziunii prin absorție, fiind radiată ca efect al fuziunii;

ÎNTRUCÂT, lichidatorul judiciar EURO INSOL SPRL, în conformitate cu dispozițiile Legii 85/2006 privind procedura insolvenței a organizat în data de 07.09.2022 licitația publică deschisă cu strigare, pentru valorificarea în bloc a următoarelor bunuri:

- ***terenul arabil intravilan, identificat cu număr cadastral vechi 3698, în suprafață de 3.250 mp, situat în mun. Giurgiu, jud. Giurgiu;***
- ***terenul arabil intravilan, identificat cu număr cadastral vechi 3700, în suprafață de 3.250 mp, situat în mun. Giurgiu, jud. Giurgiu,***

la prețul de 100.000 lei (unasutămiilei), în scutire de TVA, conform procesului verbal de licitație nr. 972/07.09.2022,

ÎNTRUCÂT, potrivit procesului verbal de licitație nr. 972/07.09.2022, încheiat ca urmare a licitației publice deschise cu strigare pentru bunurile descrise mai sus, desfășurată în data de 07.09.2022 la sediul ales al lichidatorului judiciar, domnul a fost desemnat adjudecatar pentru bunurile menționate mai sus, la prețul de adjudecare de **100.000 lei (unasutămiilei), în scutire de TVA**;

ÎNTRUCÂT, adjudecatarul a achitat – conform prevederilor legale - garanția de participare la licitație în sumă de 10.000 lei (zecemiilei), precum și diferența față de prețul total de adjudecare în cuantum de 90.000 lei (nouăzecimiilei),

ÎNTRUCÂT, în conformitate cu prevederile art. 120 alin. (2) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, pentru transferul dreptului de proprietate în formă autentică, contractul de vânzare-cumpărare pentru bunul adjudecat va fi perfectat de notarul public pe baza procesului verbal de licitație,

PĂRȚILE, în deplină cunoștință de cauză, au convenit încheierea acestui contract de vânzare-cumpărare în condițiile și în termenii de mai jos:

ART.1 OBIECTUL VÂNZĂRII

Vânzătoarea, **Societatea PROFIL RUSU INVEST S.R.L.** (*in faliment, in bankruptcy, en faillite*), reprezentată prin Lichidator Judiciar, vinde domnului JS, dreptul de **proprietate deplină și exclusivă** asupra următoarelor imobile:

- **terenul arabil intravilan, în suprafață de 3.250 mp, situat în mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, identificat cu număr cadastral 32380 (nr. cadastral vechi 3698), înscris în cartea funciară nr. 32380 (nr. CF vechi 3798/N) a mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, prin încheierea nr. 14184/11.08.2005, eliberată de OCPI Giurgiu;**

■ **terenul arabil intravilan, în suprafaţă de 3.250 mp, situat în mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, identificat cu număr cadastral 32379 (nr. cadastral vechi 3700), înscris în cartea funciară nr. 32379 (nr. CF vechi 3799/N) a mun. Giurgiu, jud. Giurgiu,** prin încheierea nr. 14185/11.08.2005, eliberată de OCPI Giurgiu.

Eu, cumpărătorul, . înţeleg să dobândesc terenurile descrise mai sus, în condiţiile prevăzute în prezentul contract.

ART. 2 MODUL DE DOBÂNDIRE ŞI ISTORICUL PROPRIETĂŢII

Subscrisa, **Societatea PROFIL RUSU INVEST S.R.L.** ***(în faliment, în bankruptcy, en faillite),*** reprezentată prin Lichidator Judiciar, declară că a dobândit dreptul de proprietate asupra terenurilor

■ **terenul identificat cu număr cadastral vechi 3698** – prin cumpărare de la Vehapovici Florica Nicoleta, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 973/10.08.2005 de Biroul Notarului Public Durbac Elena din mun. Giurgiu, jud. Giurgiu; Vehapovici Florica Nicoleta dobândise terenul ca bun propriu, în baza sentinţei civile nr. 1779/1996 a Judecătoriei Giurgiu;

■ **terenul identificat cu număr cadastral vechi 3700** – prin cumpărare de la Visan Ion, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 974/10.08.2005 de Biroul Notarului Public Durbac Elena din mun. Giurgiu, jud. Giurgiu; Visan Ion dobândise terenul ca bun propriu, în baza sentinţei civile nr. 1779/1996 a Judecătoriei Giurgiu.

ART. 3 REGIMUL JURIDIC ŞI FISCAL AL IMOBILULUI

Vânzătoarea, prin Lichidator Judiciar, declară pe proprie răspundere, cunoscând dispoziţiile din Codul Penal, cu privire la falsul în declaraţii, că, din cunoştinţele pe care le are, terenurile ce fac obiectul prezentului contract se află în proprietate exclusivă, sunt libere de sarcini, servituţi sau urmăriri de orice natură, *cu excepţia celor menţionate mai jos,* nu sunt grevate de constituirea altor drepturi cum ar fi, cu titlu de exemplu: uzufruct, privilegii, ipoteci, folosinţă, asociere, drepturi de preferinţă sau alte asemenea similare, *cu excepţia celor menţionate mai jos,* nu fac obiectul vreunui litigiu de orice natură aflat pe rolul instanţelor judecătoreşti, nu sunt aport la capitalul social al vreunei societăţi comerciale.

În părţile a II-a şi a III-a ale cărţii funciare nr. 32380 a mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, sunt înscrise următoarele sarcini:

- dreptul de ipotecă pentru suma de 220.000 lei şi celelalte obligaţii de plată aferente creditului (cu menţinerea rangului dobândit prin încheierea nr. 55609/11.11.2008) împreună cu interdicţiile de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, constituire aport în natură, demolare, modernizare sau servituţi, dezmembrare, alipire, construire, restructurare şi amenajare, prin încheierea nr. 3140/31.01.2017, eliberată de A.N.C.P.I – O.C.P.I. Giurgiu – B.C.P.I. Giurgiu, în favoarea LUK ROMANIA S.R.L.

În părţile a II-a şi a III-a ale cărţii funciare nr. 32379 a mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, sunt înscrise următoarele sarcini:

- dreptul de ipotecă pentru suma de 180.000 lei şi celelalte obligaţii de plată aferente creditului (cu menţinerea rangului dobândit prin încheierea nr. 55605/11.11.2008) împreună cu interdicţiile de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, constituire aport în natură la capitalul social, demolare, modernizare sau servituţi, dezmembrare, alipire, construire, restructurare şi amenajare,

prin Incheierea nr. 3141/31.01.2017, eliberată de A.N.C.P.I – O.C.P.I. Giurgiu – B.C.P.I. Giurgiu, în favoarea KRUK ROMANIA S.R.L.;

- dreptul de ipotecă pentru suma de 220.000 lei şi celelalte obligaţii de plată aferente creditului (cu menţinerea rangului dobândit prin Incheierea nr. 55608/11.11.2008) împreună cu interdicţiile de înstrăinare, grevare cu sarcini, închiriere, constituire aport în natură la capitalul social, demolare, modernizare sau servituţi, dezmembrare, alipire, construire, restructurare şi amenajare, prin Incheierea nr. 3141/31.01.2017, eliberată de A.N.C.P.I – O.C.P.I. Giurgiu – B.C.P.I. Giurgiu, în favoarea KRUK ROMANIA S.R.L.

Toate sarcinile care grevează terenurile menţionate mai sus urmează să fie radiate, din oficiu, în conformitate cu art. 53 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenţei şi cu art. 91 din Legea nr. 85/2014 (Legea privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă) care prevăd că "Bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau lichidatorul judiciar, în exercitiul atributiilor prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum privilegii, ipoteci, gajuri sau drepturi de retenţie, sechestre, de orice fel", **astfel că dobânditorul imobilului îl cumpără liber de orice sarcini.**

Vânzătoarea, reprezentată prin Lichidator Judiciar, declară pe proprie răspundere, cunoscând dispoziţiile din Codul Penal, cu privire la falsul în declaraţii, că, din cunoştinţele pe care le are, asupra terenurilor care fac obiectul prezentului contract nu sunt dispuse măsuri asigurătorii în proces penal în vederea confiscării speciale şi/sau confiscării extinse.

Vânzătoarea, reprezentată prin Lichidator Judiciar, declară că terenurile se află în circuitul civil, nu au fost scoase din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu sunt obiect al vreunui impediment sau interdicţii la înstrăinare sau al vreunui drept de preferinţă sau preempţiune; nu au fost naţionalizate sau expropriate, nu au fost revendicate în baza Legii nr. 10/2001, nu fac obiectul vreunui contract de închiriere, nu a făcut o altă cerere la un alt birou notarial în vederea înstrăinării sau ipotecării, nu a constituit vreun dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra acestor terenuri, în caz contrar, înţelegând să răspundă atât civil cât şi penal. Totodată, declară că nu are cunoştinţă despre nicio acţiune în revendicare introdusă, soluţionată, în executare silită sau pe cale de a fi introdusă şi care să aibă ca obiect terenurile mai sus menţionate.

Pentru încheierea prezentului contract, A.N.C.P.I. - Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Giurgiu - Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Giurgiu a eliberat **extrasele de carte funciară pentru autentificare nr. 76256/16.09.2022 şi nr. 76257/16.09.2022.**

În conformitate cu dispoziţiile art. 159 din Codul de procedură fiscală, la înstrăinarea unui imobil aflat în procedura de executare silită, procedura insolvenţei şi procedura de lichidare, nu este necesar certificat de atestare fiscală.

Vânzătoarea, reprezentată prin Lichidator Judiciar, declară că, din cunoştinţele pe care le are terenurile ce se înstrăinează nu au fost incluse în categoria siturilor arheologice, vânzătoare neflindu-i comunicat până în acest moment vreun ordin de clasare de către organele competente Vânzătoarea, **Societatea PROFIL RUSU INVEST S.R.L.** ***(in faliment, in bankruptcy, en faillite)*** reprezentată prin Lichidator Judiciar, declară totodată că, la locul situării terenurilor, nu a fost amplasat niciun însemn referitor la marcarea siturilor arheologice.

JustConta
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimoniala

Vânzătoarea, Societatea **PROFIL RUSU INVEST S.R.L.** (*in faliment, in bankruptcy, en faillite*), reprezentată prin Lichidator Judiciar, declară şi garantează la data prezentului Contract următoarele:

- este o societate comercială organizată şi funcţionând în mod valabil, în conformitate cu prevederile legii române;
- a obţinut cu bună credinţă dreptul de proprietate asupra terenurilor şi acordă garanţie potrivit prevederilor legale.

Părţile înţeleg că nicio garanţie sau obligaţie asumată de către Vânzătoare prin prezentul Contract nu este asumată de către lichidatorul judiciar **EURO INSOL SPRL** în nume propriu, ci de către sau în numele Vânzătoarei pentru care lichidatorul judiciar exercită un mandat legal, în limitele prevăzute de Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenţei şi Legea nr. 85/2014 (Legea privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă). Prin urmare, toate declaraţiile şi garanţiile lichidatorului judiciar sunt făcute având în vedere aspectele pe care **EURO INSOL SPRL** le cunoaşte, în virtutea exercitării calităţii sale de lichidator judiciar al Vânzătoarei, aceasta din urmă fiind răspunzătoare pentru aspectele ce pot face obiectul falsului în declaraţii şi nu i-au fost aduse la cunoştinţă lichidatorului judiciar sau pentru aspectele pe care acesta nu le putea cunoaşte în virtutea exercitării calităţii sale de lichidator judiciar al Vânzătoarei.

Eu, în calitate de reprezentant al Lichidatorului Judiciar al societăţii vânzătoare, cunoscând sancţiunile prevăzute de Codul Penal privind înşelăciunea în convenţii şi privind falsul în declaraţii, declar următoarele:

- numirea acordată **EURO INSOL SPRL** ca Lichidator Judiciar al Societăţii Vânzătoare nu a fost revocată în niciun mod până astăzi, data autentificării prezentului contract; de asemenea nu a intervenit nicio cauză de încetare de drept a numirii, potrivit legilor române în vigoare;
- în numele Lichidatorului Judiciar al Societăţii Vânzătoare, declar că acesta are capacitatea legală de a încheia prezentul contract în mod legal şi valabil.

Eu, declar că mandatul care mi-a fost încredinţat de către Lichidatorul Judiciar al societăţii vânzătoare, prin Hotărârea AGA a societăţii **EURO INSOL SPRL** autentificată sub nr. 132 din data de 28.01.2022 de Biroul Individual Notarial Elena Simona Alexandru din Bucureşti, nu a încetat din niciun motiv.

Vânzătoarea, prin Lichidator Judiciar, declară că la data autentificării prezentului contract nu are cunoştinţă cu privire la niciun viciu ascuns al terenurilor care fac obiectul contractului.

ART. 4 TRANSMITEREA PROPRIETĂŢII

Transmiterea proprietăţii asupra terenurilor din patrimoniul Vânzătoarei către Cumpărător are loc astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, fără nicio altă formalitate.

Vânzătoarea, reprezentată prin Lichidator Judiciar, este de acord cu radierea dreptului său de proprietate din evidenţele de carte funciară, transmite proprietatea, în conformitate cu art. 1.672 din Codul Civil şi garantează pe Cumpărător pentru orice evicţiune totală sau parţială, din fapt persona sau a unui terţ, conform art. 1.695-1.697 Cod Civil.

Predarea terenurilor, adică punerea acestora la dispoziţia Cumpărătorului, împreună cu to ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă şi neîngrădită a posesiei, are loc astăzi, dat autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, fără nicio altă formalitate.

Cumpărătorul declară că a verificat starea în care se află terenurile, nu contestă calitatea ş
starea acestora, în conformitate cu art. 1690 alin 2 Cod Civil şi declară că la momentul verificării nu
constatat vicii aparente care să poată fi imputate Vânzătoarei potrivit art. 1690 alin 3 Cod Civil.

Terenurile nu se află în zona protejată a monumentelor istorice şi nu sunt afectate de servitu
legale.

ART. 5 PREŢUL VÂNZĂRII

Preţul total convenit de Părţi pentru vânzarea imobilului este de **100.000 lei (una sutămiliel** scutit de TVA, astfel cum este menţionat în procesul verbal de licitaţie nr. 972/07.09.2022,

Noi, părţile contractante, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând sancţiunile Codul Penal privind falsul în declaraţii, că acesta este preţul real, sincer şi serios al prezentei vânzări s-au pus în vedere de către notarul public consecinţele nedeclarării preţului real.

Preţul total convenit de părţi pentru vânzarea terenurilor a fost achitat integral, în mone Ron, astfel:

- suma de 10.000 lei (zecemiliel) a fost achitată ca garanţie de participare fă licitaţ (considerată ca plată parţială a preţului) la data de 05.09.2022, conform dovezii de plată din data 05.09.2022, eliberată de Raiffeisen Bank S.A.;
- suma de 90.000 lei (nouăzecimiliel) a fost achitată la data de 12.09.2022, conform dovezii plată din data de 12.09.2022, eliberată de Raiffeisen Bank S.A.

În conformitate cu prevederile art. 1504 din Codul Civil, dacă plata se face prin virame bancar, ordinele de plată semnate de cumpărător şi vizate de instituţia bancară plătitoare prezur efectuarea plăţilor, până la proba contrară.

Cumpărătorul are oricând dreptul să solicite instituţiei bancare a vânzătoarei o confirmare, scris, a efectuării plăţilor prin virament. Această confirmare face dovada plăţilor.

ART. 6 DECLARAŢIILE CUMPĂRĂTORULUI

Eu, cumpărătorul, **declar şi garantez următoarele:**

- nu mai am nicio pretenţie materială sau de orice altă natură împotriva Vânzătoarei, declară totodată că, la data semnării prezentului Contract nu am cunoştinţă despre nicio circumstanţă, ca sau situaţie, de orice natură, care să îndreptăţească vreo pretenţie ulterioară a mea împotr Vânzătoarei, exonerând Vânzătoarea de garanţia pentru viciile imobilului, în conformitate prevederile art. 1708 Cod Civil;
- cumpăr de la **Societatea PROFIL RUSU INVEST S.R.L.** (*în faliment, în bankruptcy, en fall* reprezentată prin Lichidator Judiciar, dreptul exclusiv de proprietate asupra terenurilor descrise sus, în starea în care se află, cu preţul indicat şi în condiţiile menţionate în prezentul contract şi d că sunt de acord cu conţinutul acestuia;
- cunosc situaţia juridică şi de fapt a terenurilor pe care le cumpăr astfel cum mi-a prezentată de Vânzătoare şi după cum rezultă şi din extrasele de carte funciară şi înţeleg s dobândesc în aceste condiţii;
- deţin capacitatea legală de a intra în raporturile juridice născute în baza prezentului Con şi nu există niciun impediment de ordin legal sau de orice altă natură ce ar putea afecta drept şi/sau obligaţiile ce îmi revin potrivit acestuia;
- prezentul Contract reprezintă voinţa mea fermă şi irevocabilă de a achiziţiona terenurile.

Eu, cumpărătorul, declar pe propria răspundere, cunoscând sancțiunile Codului Penal privind falsul în declarații, că nu mă aflu în niciuna din situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a cumpăra.

Eu, cumpărătorul, declar că sunt căsătorit cu) cetățean român, domiciliată în mun. Giurgiu, str jud. Giurgiu, CNP o regimul matrimonial al comunității legale de bunuri; declar că nu am încheiat convenții matrimoniale în timpul căsătoriei prin care să fi schimbat regimul comunității legale de bunuri și nu am lichidat comunitatea de bunuri prin act de lichidare a comunității de bunuri, astfel cum rezultă și din extrasul nr. 571564/23.09.2022, eliberat și semnat electronic de RNNRM – C.N.A.R.N.N. - Infonot.

ART. 7 REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE

Noi, părțile contractante, declarăm că ne sunt cunoscute dispozițiile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cât și dispozițiile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale.

În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 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 (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD), noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.

ART. 8 PUBLICITATEA IMOBILIARĂ

Vânzătoarea, **Societatea PROFIL RUSU INVEST S.R.L. *(in faliment, in bankruptcy, en faillite)***, reprezentată prin Lichidator Judiciar, declară că este de acord în mod expres cu radierea dreptului său de proprietate asupra terenurilor ce fac obiectul prezentului înscris, precum și cu intabularea în favoarea cumpărătorului a dreptului de proprietate, de către A.N.C.P.I. - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Noi, părțile, mandatăm Biroul Individual Notarial Elena Simona Alexandru din București să efectueze în numele nostru și pentru noi, toate formalitățile prevăzute de lege pentru înscrierea prezentului contract de vânzare cumpărare în Registrul de Carte Funciară în ziua lucrătoare următoare celei în care s-a încheiat prezentul contract conform prevederilor art. 888 din Codul Civil și conform prevederilor Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare cu modificările la zi.

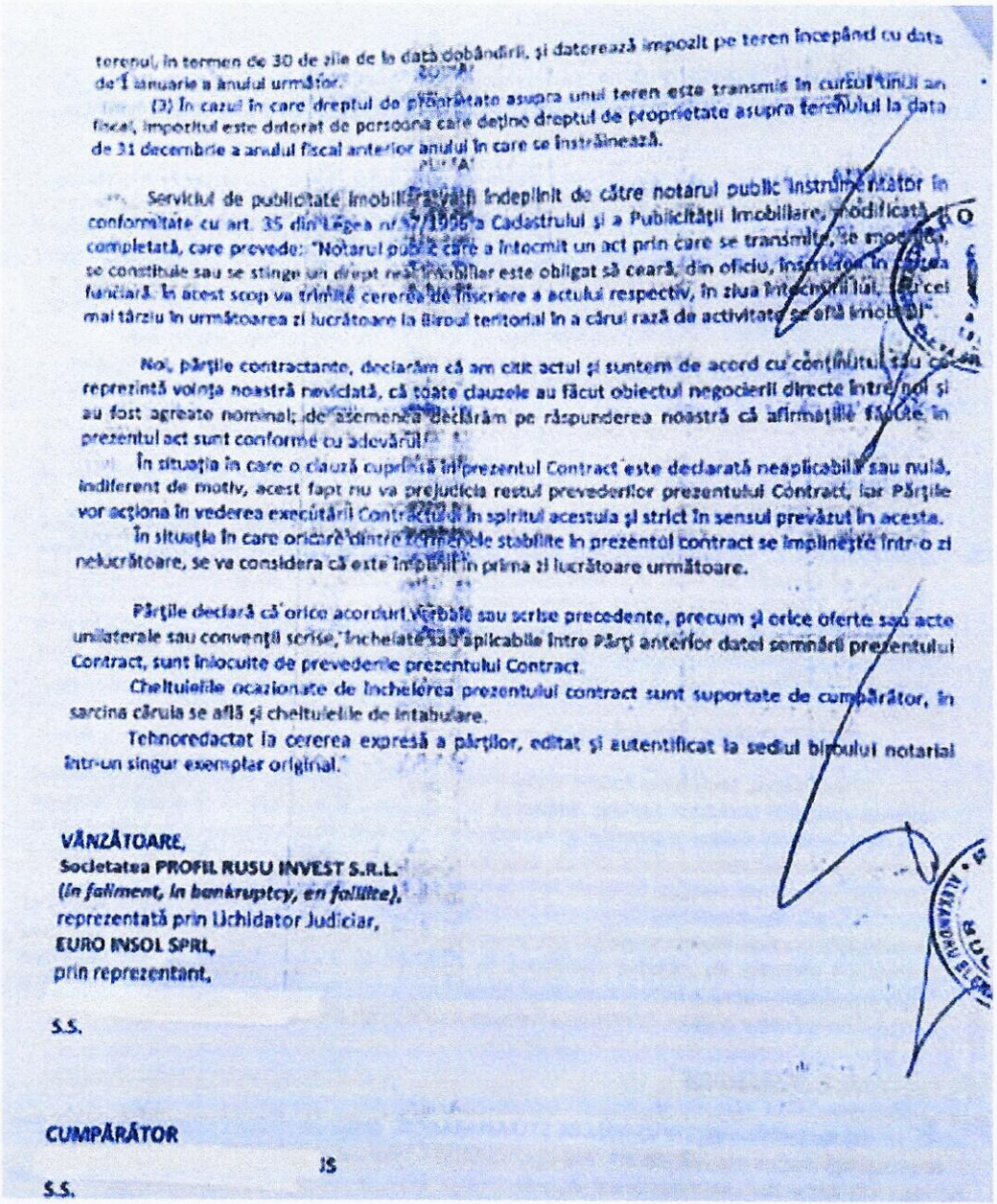
ART 9. ALTE CLAUZE

Eu, cumpărătorul, declar pe propria răspundere că am luat la cunoștință despre prevederile art. 466 alin. (1), (2) și (3) din Codul fiscal român, potrivit cărora:

(1) Impozitul pe teren este datorat pentru întregul an fiscal de persoana care are în proprietate terenul la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior.

(2) În cazul dobândirii unui teren în cursul anului, proprietarul acestuia are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află

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



terenul, în termen de 30 de zile de la data dobândirii, şi datorează impozit pe teren începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.

(3) În cazul în care dreptul de proprietate asupra unui teren este transmis în cursul unui an fiscal, impozitul este datorat de persoana care deţine dreptul de proprietate asupra terenului la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior anului în care se înstrăinează.

Serviciul de publicitate imobiliară va fi îndeplinit de către notarul public instrumentator în conformitate cu art. 35 din Legea nr. 7/1996 a Cadastrului şi a Publicităţii Imobiliare, modificată şi completată, care prevede: "Notarul public care a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar este obligat să ceară, din oficiu, înscrierea în cartea funciară. În acest scop va trimite cererea de înscriere a actului respectiv, în ziua întocmirii lui, sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare la Biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul".

Noi, părţile contractante, declarăm că am citit actul şi suntem de acord cu conţinutul său care reprezintă voinţa noastră nevicIată, că toate clauzele au făcut obiectul negocierii directe între noi şi au fost agreate nominal; de asemenea declarăm pe răspunderea noastră că afirmaţiile făcute în prezentul act sunt conforme cu adevărul.

În situaţia în care o clauză cuprinsă în prezentul Contract este declarată neaplicabilă sau nulă, indiferent de motiv, acest fapt nu va prejudicia restul prevederilor prezentului Contract, iar Părţile vor acţiona în vederea executării Contractului în spiritul acestuia şi strict în sensul prevăzut în acesta.

În situaţia în care oricare dintre termenele stabilite în prezentul contract se împlineşte într-o zi nelucrătoare, se va considera că este împlinit în prima zi lucrătoare următoare.

Părţile declară că orice acorduri verbale sau scrise precedente, precum şi orice oferte sau acte unilaterale sau convenţii scrise, încheiate sau aplicabile între Părţi anterior datei semnării prezentului Contract, sunt înlocuite de prevederile prezentului Contract.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărător, în sarcina căruia se află şi cheltuielile de intabulare.

Tehnoredactat la cererea expresă a părţilor, editat şi autentificat la sediul biroului notarial într-un singur exemplar original."

VÂNZĂTOARE,
Societatea PROFIL RUSU INVEST S.R.L.
(în faliment, în bankruptcy, en faillite),
reprezentată prin Lichidator Judiciar,
EURO INSOL SPRL,
prin reprezentant,

S.S.

CUMPĂRĂTOR

IS

S.S.

JustConta
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimoniala

BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL ELENA SIMONA ALEXANDRU

Licența de funcționare: 156/4278/01.07.2020
Sediu: Str. Traian nr. 2, bl. F1, sector 3, București
Tel: 021/250.57.87
E-mail: office@bnpalexandru.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2195
Anul 2022 luna septembrie ziua 23

În fața mea **Elena Simona Alexandru**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:
[redacted] născut în mun. [redacted], identificat cu carte de identitate seria XZ nr. [redacted], eliberată de SPCLEP Buzău la data de 15.12.2021, valabilă până la data de 03.08.2031, CNP [redacted], în calitate de **reprezentant** - practician în insolvență al Lichidatorului Judiciar **EURO INSOL SPRL** (continuator al **ASSISTANCE INSOLV SPRL** - numit prin sentința comercială nr. 6677 din data de 27.10.2010, pronunțată în dosarul nr. 21516/3/2009 aflat pe rolul Tribunalului București – Secția a VII-a Comercială) al Societății **PROFIL RUSU INVEST S.R.L.** *(în faliment, în bankruptcy, en faillite)*, desemnat prin Hotărârea AGA a societății **EURO INSOL SPRL** autentificată sub nr. 132 din data de 28.01.2022 de Biroul Individual Notarial Elena Simona Alexandru din București, nerevocată conform certificatului RNNEPR nr. 577999/23.09.2022, eliberat și semnat electronic de C.N.A.R.N.N. – Infonot,
[redacted] născut în mun. Giurgiu, str. Decebal, bl. 58/20, sc. A, et. 2, ap. 11, jud. Giurgiu, identificat cu carte de identitate [redacted], eliberată de SPCLEP Giurgiu la data de 21.09.2020, valabilă până la data de 12.09.2030, CNP [redacted], **în nume propriu,**
care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit."b" din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul de 1.500 lei + 285 lei TVA cu bon fiscal nr. 0008/23.09.2022.
S-a perceput o taxă de publicitate imobiliară cod 2.3.2. în cuantum de 150 lei cu chitanța seria ANCPI_B nr. [redacted]/23.09.2022.

NOTAR PUBLIC
E.S. ELENA SIMONA ALEXANDRU

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Elena Simona Alexandru, notar public, astăzi, [redacted] are aceeași forță probantă ca originalul, în condițiile legii.

[redacted]

...6 din Regulamentul de aplicare a Legii notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicat, cu modificările ... ulterioare, aprobat prin Ordinul ministrului justiției nr. 2.333/C/2013, duplicatul reprezintă redarea fidelă a conținutului actului original cu excepția semnăturii părților și a notarului public.

9



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

JustConta
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimoniala

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații:

cetățean român, domiciliat în Municipiul Giurgiu, Fdt. Mixandrelor nr. 2A, Județul Giurgiu, identificat cu C 7, eliberată de SPCLEP Giurgiu, la data de 19.06.2019, valabilă până la data de 05.03.2029, **CNP** A, cetățean român, domiciliată în Municipiul Giurgiu, Fdt. Mixandrelor nr. 2A, Județul Giurgiu, identificată cu CI seria G 55, eliberată de SPCLEP Giurgiu, la data de 19.06.2019, valabilă până la data de 09.11.2029, **CNP** soți, căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, fără convenție matrimonială, **ambii în calitate de VÂNZĂTORI** și

cetățean român, necăsătorit, domiciliat în Municipiul Giurgiu, sc. identificat cu CI emisă de SPCLEP Giurgiu, la data de 17.09.2021, valabilă până la data de 03.08.2031, **CNP** și

6/23 cetățean român, necăsătorită, domiciliată în Municipiul Giurgiu, Str. Decebal, bl , Județul Giurgiu, identificată c 57 emisă de SPCLEP Giurgiu, la data de 27.06.2022, valabilă până la data de 03.xx.2031, **CNP** **ambii în calitate de CUMPĂRĂTORI**, a intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:

Subsemnații ** , declarăm că vindem lui

în cote părți egale de 1/2 pentru fiecare dreptul de proprietate asupra terenului situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Județul Giurgiu, în suprafață totală de **1.000 mp** însemnat topografic în Tarla 21/1, categoria de folosință arabil, **identificat cu număr cadastral 41348, intabulat în cartea funciară nr. 41348** a Municipiului Giurgiu, Județul Giurgiu, cu Încheierea nr. 39888, din data de 13.05.2021, eliberată de OCPI-BCPI Giurgiu, cu următoarele vecinătăți: la Nord-Rest proprietate, la Est-drum de acces-nr. cadastral 38308, la Sud-nr. cadastral 41139 și la Vest-Voinea Silvia.

Accesul la drum public al terenului care face obiectul prezentului contract se face prin terenul **situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Județul Giurgiu**, în suprafață totală de **1.669 mp**, însemnat topografic în Tarla 21/1, categoria de folosință arabil, identificat cu număr cadastral **38308**, intabulat în cartea funciară nr. **38308** a Municipiului Giurgiu, Județul Giurgiu, cu următoarele vecinătăți: la Nord-Roșu Melania, la Est-Stănescu Alexandra, la Sud-Drum și la Vest-rest proprietate, asupra căruia s-a constituit un drept de trecere gratuit în condițiile art. 617 și următoarele Cod Civil, conform contractului de constituire a unui drept de trecere autentificat sub nr. 572, din data de 12.05.2021, de notar public Ujeniuc Marinela din cadrul Societății Profesionale Notariale Ujeniuc, cu sediul în Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu, notat în cartea funciară a terenului care face obiectul prezentului contract cu Încheierea nr. 39894, din data de 13.05.2021, eliberată de OCPI-BCPI Giurgiu, iar în cartea funciară nr. 38308 a Municipiului Giurgiu, Județul Giurgiu, este intabulat cu Încheierea nr. 39894, din data de 13.05.2021, eliberată de OCPI-BCPI Giurgiu, care se menține, iar noi cumpărătorii înțelegem să dobândim terenul care face obiectul prezentuui contract în aceste condiții.

Subsemnații cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, declarăm pe propie răspundere că am dobândit dreptul de proprietate asupra terenului care face obiectul prezentului contract, cu titlu de bun comun, prin cumpărare, în timpul căsătoriei noastre, cu contribuție comună și egală, cu prețul vânzării achitat integral, de la Constantin Stelian-Vasile și Constantin Elena, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 571, din data de 12.05.2021, de notar public Ujeniuc Marinela din cadrul Societății Profesionale Notariale Ujeniuc, cu sediul în Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu. Terenul care face obiectul prezentului

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

contract provine din dezlipirea imobilului constând din teren în suprafaţă totală de 4.507 mp categoria de folosinţă arabil, conform actului de dezlipire autentificat sub nr. 570, din data de 12.05.2021, de Societatea Profesională Notarială Ujeniuc, cu sediul în Municipiul Giurgiu, Judeţul Giurgiu, teren înscris în cartea funciară a localităţii Giurgiu nr. 41140, conform încheierii de intabulare nr. 26112 din data de 23.03.2021, eliberată de OCPI-BCPI Giurgiu, iar Constantin Stelian Vasile şi Constantin Elena, au dobândit dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus ca bun propriu, parte prin constituirea dreptului de proprietate în baza Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar, conform Titlului de proprietate nr. 41365, din data de 07.06.1993 eliberat de Comisia Judeţeană pentru Stabilirea Dreptului de proprietate asupra Terenurilor Judeţul Giurgiu şi parte prin reconstituirea dreptului de proprietate în baza Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar, conform Titlului de proprietate nr. 41301, din data de 28.05.1993 eliberat de Comisia Judeţeană pentru Stabilirea Dreptului de proprietate asupra Terenurilor Judeţul Giurgiu şi a actului de alipire autentificat sub nr. 255, din data de 19.02.2016 de Societatea Profesională Notarială Ujeniuc, cu sediul în Municipiul Giurgiu, Judeţul Giurgiu, suprafaţa rezultată în baza actului de dezlipire autentificat sub nr. 358, din data de 11.05.2021 de Societatea Profesională Notarială Ujeniuc, cu sediul în Municipiul Giurgiu, Judeţul Giurgiu, astfel cum reiese din contractul de vânzare autentificat sub nr. 571, din data de 12.05.2021, de notar public Ujeniuc Marinela din cadrul Societăţii Profesionale Notariale Ujeniuc, cu sediul în Municipiul Giurgiu, Judeţul Giurgiu.

Subsemnaţii , cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declaraţii, declarăm pe proprie răspundere că avem capacitatea legală şi deplină pentru a încheia şi semna acest contract şi de a fi pe deplin obligaţi de termenii şi condiţiile acestui contract, neexistând nici un fel de restricţii sau interdicţii de indiferent ce natură privind capacitatea noastră de a ne asuma obligaţiile prevăzute în prezentul contract, că nu ne aflăm în niciuna dintre situaţiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, că suntem unicii proprietari ai terenului care face obiectul prezentului contract, că terenul face parte din patrimoniul personal, că acesta nu a fost înstrăinat, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu a fost naţionalizat sau expropriat, nu face obiectul unor cereri de retrocedare în baza unor legi speciale, nu există niciun litigiu de niciun fel pe rolul instanţelor judecătoreşti de orice grad, nu este revendicat, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul vreunui patrimoniu de afectaţiune, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăţi, nu este închiriat, nu este comodatat, nu este arendat, nu este grevat de nicio clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convenţională, nu formeaza obiectul niciunei actiuni posesorii sau al vreunei cereri de restituire formulate în temeiul Legii nr. 10/2001, nu este supus proceduri de executare silita, nu face obiectul niciunei proceduri judiciare, vreunei urmariri sau executari de orice natura si ca nu avem cunostinta de existenta vreunei somatii, notificari, amenintari legate de vreo astfel de actiune, pretentie sau urmarire formulata de terti, stat sau vreo autoritate locala in ceea ce priveste terenul menţionat, nicio porţiune a terenului nu este ocupată de către nicio terţă persoană sau entitate cu sau fără bază legală în acest sens, nu face obiectul niciunei promisiuni bilaterale de vanzare-cumparare incheiata in forma autentica sau sub semnatură privată, nu am promis constituirea vreunui drept asupra acestuia în favoarea altor persoane, nu am instrainat prin act autentic sau act sub semnatura privata acest teren, nu exista impediment legal pentru instrainarea acestuia, este proprietatea noastră şi nu este grevat de nicio sarcină, servitute şi urmărire de nicio natură, astfel cum reiese din extrasele de carte funciară pentru autentificare nr. **22150/14.03.2023** şi nr. **25512/23.03.2023**, eliberate de **OCPI-BCPI Giurgiu.**

Impozitele si taxele aferente terenului sunt achitate la zi de către noi vânzătorii după cum reiese din certificatul de atestare fiscală nr. **24941**, din data de **14.03.2023**, eliberat de **Primăria Municipiului Giurgiu,**

JustConta
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimoniala

Județul Giurgiu, prin DITL Giurgiu, trecând de azi, data autentificării prezentului contract în sarcina cumpărătorilor.

Noi, părțile contractante, am convenit că prețul ferm și irevocabil al vânzării este în sumă totală de **49.000 Lei** (patruzecișinouămiilei), pe care noi vânzătorii ... arăm că l-am primit integral de la cumpărătorii

numerar, corespunzător cotelor dobândite de cumpărători de 1/2, respectiv suma de **24.500 Lei** (douăzecișipatrumiicincisutelei) de la fiecare, astfel: suma de **10.000 Lei** (zecemiilei), am primit-o la data semnării în formă autentică a promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autentificată sub nr. 172, din data de 21.03.2023, de notar public Naidin Ana-Maria din cadrul Societății Profesionake Notariale Irina Costan și Ana-Maria Naidin cu sediul în Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu, iar suma de **39.000 Lei** (treizecinouămiilei), am primit-o astăzi, data autentificării prezentului contract, prezenta declarație a noastră, a vânzătorilor, reprezintă chitanță descărcătoare pentru executarea obligației de plată a acestei prețului vânzării.

Noi, vânzătorii, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, declarăm pe proprie răspundere că nu mai avem nicio pretenție de nicio natură, prezentă sau viitoare de la cumpărători cu privire la prețul vânzării si terenul vândut.

Noi, părțile, declarăm că prețul este plătit efectiv, nu este fictiv sau derizoriu în intelesul art. 1665 Cod Civil, fiind stabilit în conditiile actuale ale pietei și totodată declarăm, că am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 241/2005, privind combaterea evaziunii fiscale, prevederile Legii nr. 656/2002, psivind prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și prevederile Legii nr. 70/2015, privind întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea terenului adică punerea lui la dispoziția cumpărătorilor, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, precum și eliberat de toate bunurile mobile ale subsemnaților vânzători, conform art. 1685 și art. 1687 Cod civil, se face astăzi, data autentificării prezentului contract. A fost îndeplinită de către cumpărători, obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării acestuia, pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi, vânzătorii, avem obligația să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse conform art. 1690 Cod Civil.

Noi vânzătorii garantăm pe cumpărători contra evicțiunii și a viciilor terenului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.

Subsemnații ... noscând prevederile art 326 Cod penal cu privire la falsul în declarații, declarăm pe proprie răspundere că suntem căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, iar până în prezent nu am încheiat nicio convenție matrimonială, astfel cum reiese din extrasul nr. **148147**, din data de **23.03.2023**, emis de **CNARNN-INFONOT-RNNRM**, că nu suntem insolvabili și nu suntem în faliment.

Subsemnații ... căsătorit și ... căsătorită, cumpărăm cu titlu de bun propriu pentru fiecare, în cote părți egale de 1/2 pentru fiecare, de la soții ... dreptul de proprietate asupra terenului mai sus descris și arătat, care face obiectul prezentului contract, la prețul vânzării în sumă totală de **49.000 Lei** (patruzecișinouămiilei), pe care noi cumpărătorii declarăm că l-am achitat achital integral vânzătorilor, în numerar, corespunzător cotelor dobândite de noi de 1/2, respectiv suma de 24.500 Lei (douăzecișipatrumiicincisutelei) pentru fiecare, astfel: suma de **10.000 Lei** (zecemiilei), am achitat-o la data semnării în formă autentică a promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autentificată sub nr. 172, din data de 21.03.2023, de notar public Naidin Ana-Maria din cadrul Societății Profesionake Notariale Irina Costan și Ana-Maria Naidin cu sediul în Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu, iar suma de **39.000 Lei** (treizecinouămiilei), am achitat-o astăzi, data autentificării prezentului contract, prezenta declarație a noastră a cumpărătorilor reprezintă chitanță descărcătoare pentru executarea

JustConta
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimoniala

obligației de plată a prețului vânzării și în condițiile prezentului contract cu al cărui conținut ne declarăm de acord. Cunoaștem situația juridică și de fapt a terenului ca fiind cea arătată de vânzători, știm că terenul care face obiectul prezentului contract este în circuitul juridic civil, nu formează obiectul niciunei acțiuni posesorii sau al vreunei cereri de restituire formulate în temeiul Legii nr. 10/2001, nu este supus procedurii de executare silită, nu face obiectul niciunei proceduri judiciare, vreunei urmăriri sau executări de orice natură și că vânzătorii nu au cunoștință de existența vreunei somații, notificări, amenințări legate de vreo astfel de acțiune, pretenție sau urmărire formulată de terți, stat sau vreo autoritate locală în ceea ce privește terenul menționat, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu face obiectul niciunei promisiuni bilaterale de vanzare-cumparare incheiata in forma autentica sau sub semnatura privată, nu a fost naționalizat și nu a trecut în patrimoniul statului prin vreun act normativ, nu face, de asemenea, obiectul vreunui patrimoniu de afectațiune, nicio porțiune a terenului nu este ocupată de către nicio terță persoană sau entitate cu sau fără bază legală în acest sens, nu este închiriat, nu este comodatat, nu este arendat, nu este grevat de nicio clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională, nu a fost instrăinat prin act autentic sau act sub semnatura privata, acest teren nefiind în litigiu pe rolul vreunei instanțe judecătorești, nu există impediment legal pentru instrăinarea acestuia, este proprietatea vânzătorilor și nu este grevat de sarcini sau servituți, iar noi cumpărătorii înțelegem să dobândim în aceste condiții.

Subsemnatul cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal cu privire la falsul în declarații, declar pe proprie răspundere că sunt necăsătorit, că nu mă aflu în niciuna dintre situațiile care atrag incapacitatea de a cumpăra, că nu sunt insolvabil și că nu sunt în faliment.

Subsemnata ȘT cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal cu privire la falsul în declarații, declar pe proprie răspundere că sunt necăsătorită, că nu mă aflu în niciuna dintre situațiile care atrag incapacitatea de a cumpăra, că nu sunt insolvabilă și că nu sunt în faliment.

Noi, cumpărătorii declarăm că am vizitat amplasamentul terenului, am examinat terenul și împrejurimile precum și accesul la teren, am examinat planurile, schițele și toate celelalte detalii semnificative pentru acesta, pe care le-am găsit corespunzătoare cerințelor noastre din toate punctele de vedere fără nicio excepție și, în consecință, declarăm că nu mai avem nicio pretenție, de nicio natură, prezentă sau viitoare, față de vânzători cu privire la aceste aspecte.

Noi, cumpărătorii, declarăm pe proprie răspundere că nu solicităm vânzătorilor prezentarea unui certificat de urbanism din care să reiasă regimul juridic, tehnic și economic al terenului care face obiectul prezentului contract și înțelegem să dobândim terenul care face obiectul prezentului contract în aceste condiții.

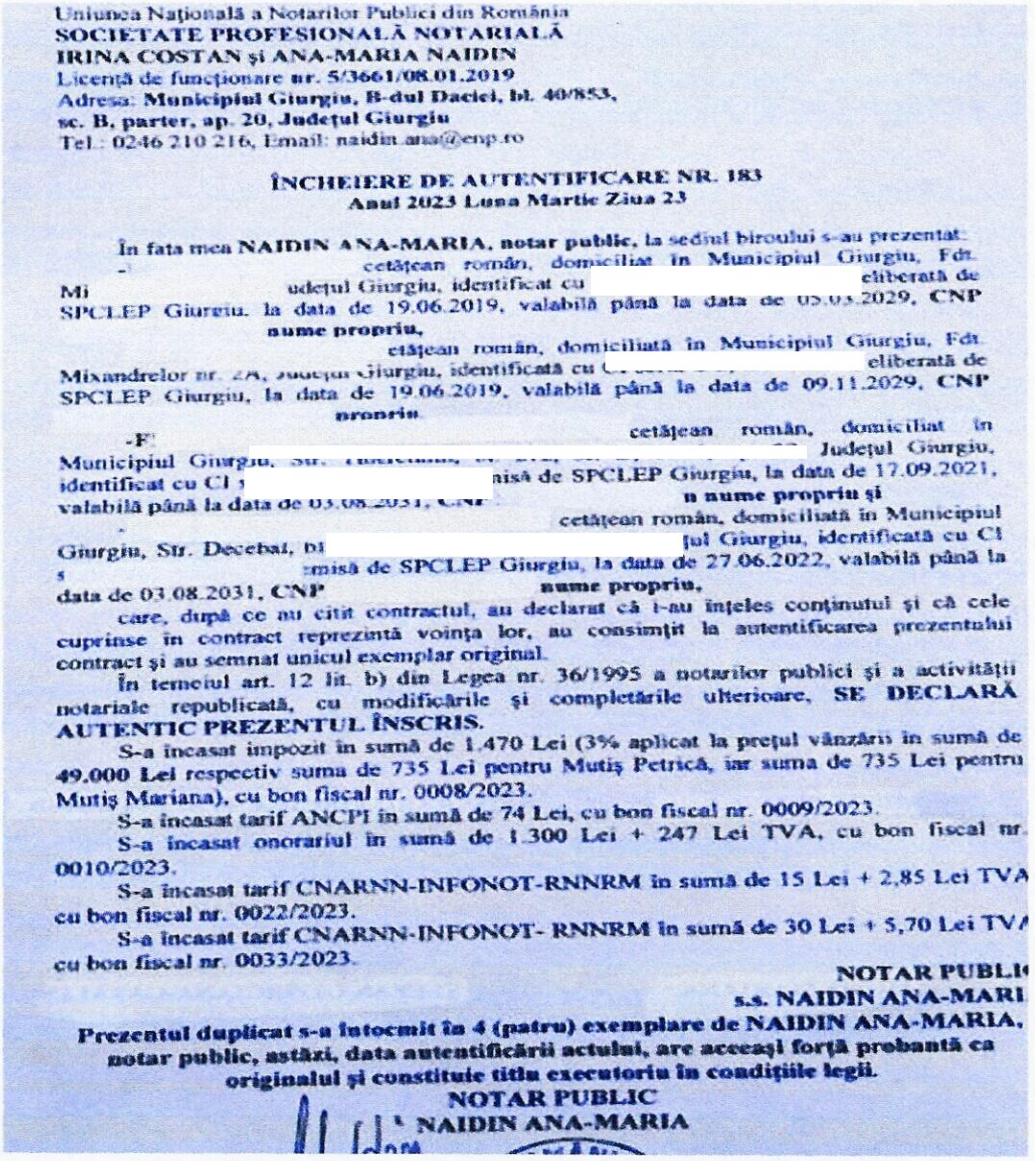
Noi, cumpărătorii, ne obligăm ca în termen de 30 (treizeci) zile de la autentificarea prezentului contract să ne prezentăm la organele fiscale competente, în vederea preschimbării rolului fiscal, respectând prevederile legale.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărători, în sarcina cărora se află și cheltuielile de intabulare, iar impozitul pe venitul din transferul proprietăților imobiliare de către vânzători.

Taxele privind autentificarea prezentului contract au fost calculate la prețul vânzării în sumă totală de **49.000 Lei** (patruzecișinouămiilei).

Terenul este evaluat la suma de 9.817,50 Euro (nouămiioptsuteșaptesprezececuroșicincizecieurocenți), echivalentul a 48.333,51 Lei (patruzecișioptmiitreisutetreizecișitreileișicincizecișiunubani), calculat la cursul BNR de astăzi, data autentificării prezentului înscris, respectiv 4,9232 lei/1 Euro, conform valorii stabilite prin expertiza efectuata la cererea Camerei Notarilor Publici, Bucuresti, conform Ghidului Privind Valorile Orientative ale Proprietatilor Imobiliare în Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu pentru anul 2023.

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala



Uniunea Naţională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
IRINA COSTAN şi ANA-MARIA NAIDIN
Licenţă de funcţionare nr. 5/3661/08.01.2019
Adresa: **Municipiul Giurgiu, B-dul Daicl, bl. 40/853,**
sc. B, parter, ap. 20, Judeţul Giurgiu
Tel.: 0246 210 216, Email: naidin.ana@enp.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 183
Anul 2023 Luna Martie Ziua 23

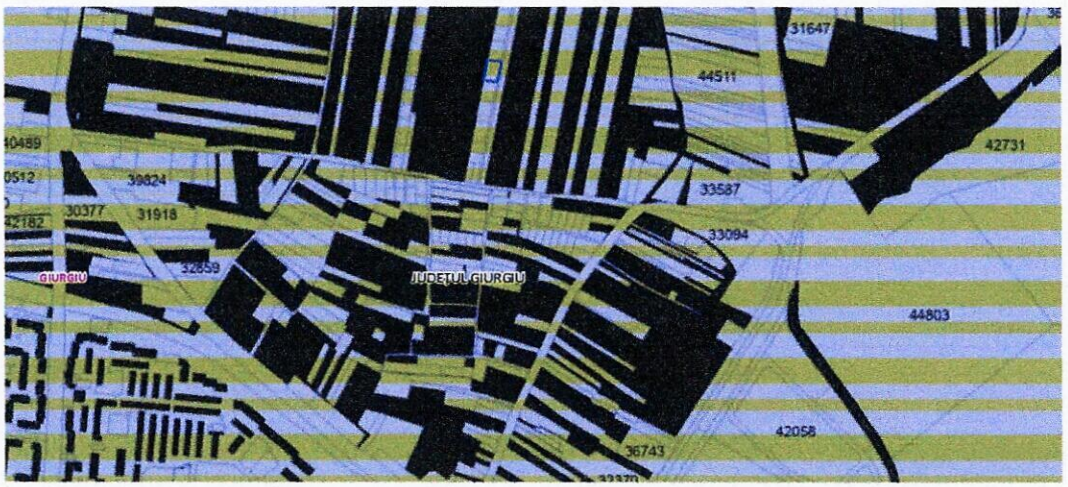
În fata mea **NAIDIN ANA-MARIA, notar public,** la sediul biroului s-au prezentat:
-[redacted] cetăţean român, domiciliat în Municipiul Giurgiu, Fdt. Mi [redacted] udeţul Giurgiu, identificat cu [redacted] eliberată de SPCLEP Giurgiu. la data de 19.06.2019, valabilă până la data de 09.03.2029, **CNP**
nume propriu,
[redacted] cetăţean român, domiciliată în Municipiul Giurgiu, Fdt. Mixandrelor nr. 2A, Judeţul Giurgiu, identificată cu [redacted] eliberată de SPCLEP Giurgiu, la data de 19.06.2019, valabilă până la data de 09.11.2029, **CNP**
propriu.
-F[redacted] cetăţean român, domiciliat în Municipiul Giurgiu, Str. [redacted] Judeţul Giurgiu, identificat cu CI [redacted] misă de SPCLEP Giurgiu, la data de 17.09.2021, valabilă până la data de 03.08.2031, CNP [redacted] **n nume propriu şi**
[redacted] cetăţean român, domiciliată în Municipiul Giurgiu, Str. Decebal, bl [redacted] ţul Giurgiu, identificată cu CI [redacted] misă de SPCLEP Giurgiu, la data de 27.06.2022, valabilă până la data de 03.08.2031, **CNP** **nume propriu,**
care, după ce au citit contractul, au declarat că i-au înţeles conţinutul şi că cele cuprinse în contract reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului contract şi au semnat unicul exemplar original.
În temeiul art. 12 lit. b) din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici şi a activităţii notariale republicată, cu modificările şi completările ulterioare, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**
S-a încasat impozit în sumă de 1.470 Lei (3% aplicat la preţul vânzării în sumă de 49.000 Lei respectiv suma de 735 Lei pentru Mutiş Petrică, iar suma de 735 Lei pentru Mutiş Mariana), cu bon fiscal nr. 0008/2023.
S-a încasat tarif ANCPI în sumă de 74 Lei, cu bon fiscal nr. 0009/2023.
S-a încasat onorariul în sumă de 1.300 Lei + 247 Lei TVA, cu bon fiscal nr. 0010/2023.
S-a încasat tarif CNARNN-INFONOT-RNNRM în sumă de 15 Lei + 2,85 Lei TVA cu bon fiscal nr. 0022/2023.
S-a încasat tarif CNARNN-INFONOT- RNNRM în sumă de 30 Lei + 5,70 Lei TVA cu bon fiscal nr. 0033/2023.

NOTAR PUBLI
s.s. NAIDIN ANA-MARI

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare de NAIDIN ANA-MARIA, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeaşi forţă probantă ca originalul şi constituie titlu executoriu în condiţiile legii.

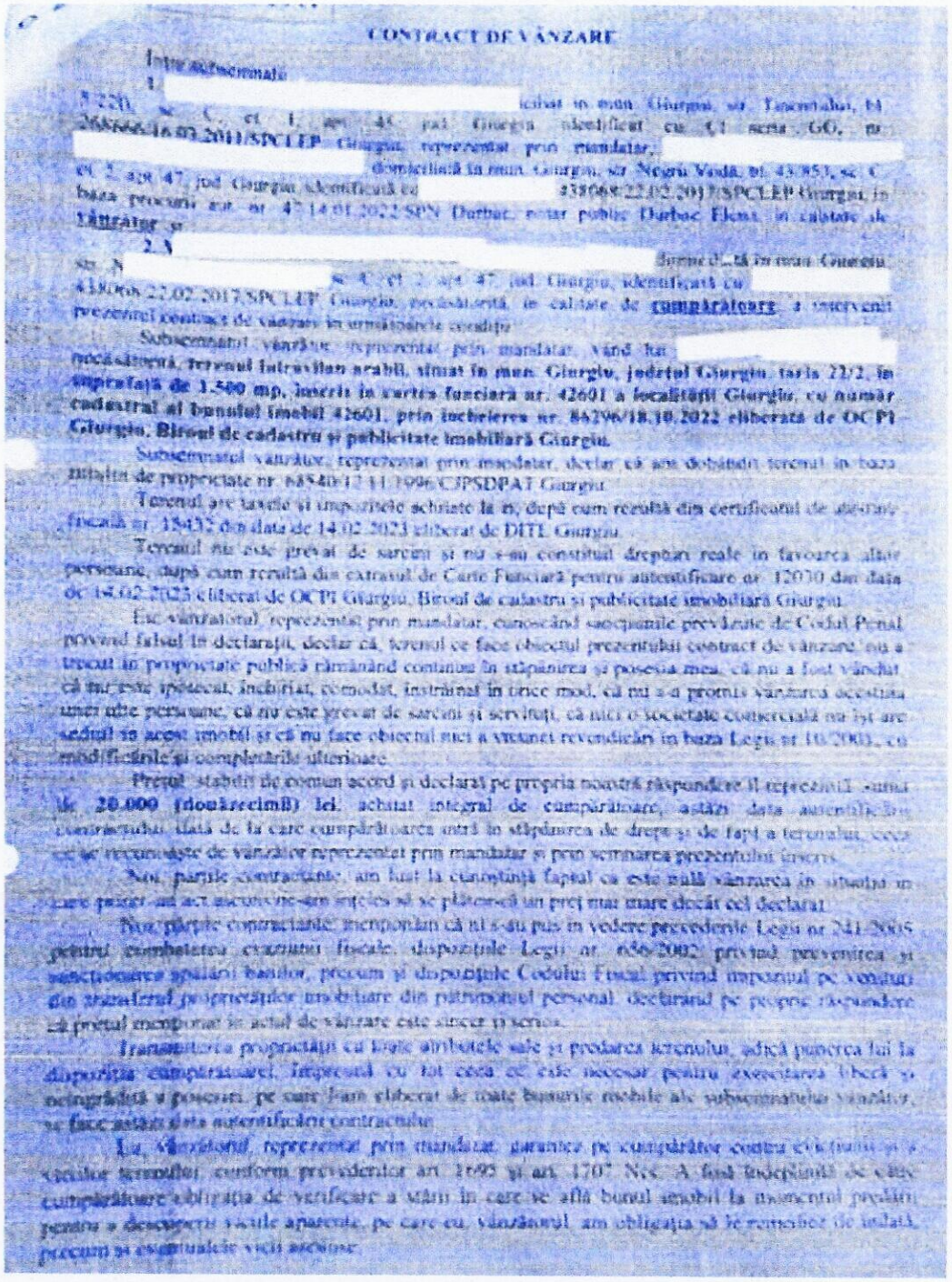
NOTAR PUBLIC
NAIDIN ANA-MARIA

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala



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

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala



CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnatele

1. [redacted] identificat cu CI seria GO, nr. [redacted] domiciliată în mun. Giurgiu, str. Negru Vodă, bl. 43 B51, sc. C, et. 2, ap. 47, jud. Giurgiu, identificată cu [redacted] în baza procurii aut. nr. 47 14.01.2022 BPN Durbac, notar public Durbac Elena, în calitate de **VÂNZĂTOR**, și

2. [redacted] domiciliată în mun. Giurgiu, str. [redacted] sc. [redacted] et. 2, ap. 47, jud. Giurgiu, identificată cu [redacted] în calitate de **CUMPĂRĂTOARE**, s-a încheiat prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

Subsemnatul vânzător, reprezentat prin mandatar, vând lui [redacted] cumpărătoare, **terenul intravilan arabil, situat în mun. Giurgiu, județul Giurgiu, tarla 22/2, în suprafață de 1.500 mp, înscris în cartea funciară nr. 42601 a localității Giurgiu, cu număr cadastral al imobilului imobil 42601, prin încheierea nr. 84296/18.10.2022 eliberată de OCPI Giurgiu, Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Giurgiu.**

Subsemnatul vânzător, reprezentat prin mandatar, declar că am dobândit terenul în baza titlului de proprietate nr. 68540/12.11.1996 CJPSDPAT Giurgiu.

Terenul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 15432 din data de 14.02.2023 eliberat de DITL Giurgiu.

Terenul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 12030 din data de 14.02.2023 eliberat de OCPI Giurgiu, Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Giurgiu.

Eu, vânzătorul, reprezentat prin mandatar, cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declarații, declar că, terenul ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare a trecut în proprietate publică rămânând continuu în stăpânirea și posesia mea, că nu a fost vândut, că nu este ipotecat, închiriat, comodat, instrăinat în orice mod, că nu s-a promis vânzarea acestuia unei alte persoane, că nu este grevat de sarcini și servituți, că nici o societate comercială nu își are sediul în acest imobil și că nu face obiectul unei acțiuni revendicări în baza Legii nr. 10/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Prețul stabilit de comun acord și declarat pe propria noastră răspundere îl reprezintă suma de **20.000 (douăzecimiă) lei**, achitat integral de cumpărătoare, astăzi data autentificării contractului, dată de la care cumpărătoarea intră în stăpânirea de drept și de fapt a terenului, ceea ce se recunoaște de vânzător reprezentat prin mandatar și prin semnarea prezentului înscris.

Noi, părțile contractante, am luat la cunoștință faptul că este nulă vânzarea în situația în care prețul ar fi ascuns sau fictiv și se plătește un preț mai mare decât cel declarat.

Noi, părțile contractante, menționăm că ni s-au pus în vedere prevederile Legii nr. 241/2005 pentru combaterea evaziunii fiscale, dispozițiile Legii nr. 656/2002 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și dispozițiile Codului Fiscal privind impozitul pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, declarând pe propria răspundere că prețul menționat în actul de vânzare este sincer și real.

Transmiterea proprietății cu toate atributele sale și predarea terenului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătoarei, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care l-am eliberat de toate bunurile mobile ale subsemnatului vânzător, se face astăzi data autentificării contractului.

Eu, vânzătorul, reprezentat prin mandatar, garantez pe cumpărător contra oricăror tulburări și evicțiuni ce ar proveni din cauze anterioare încheierii prezentului contract, conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 N.C.C. A fost înștiințată de către cumpărătoare obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătorul, am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

JustConta
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimoniala

Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial - CIOBANU VICTOR
Sediul: mun. Giurgiu, str. Episcopiei, nr. 14, județul Giurgiu
Licența de funcționare nr. 3106/2714/17.12.2013
Nr. tel/fax: 0246/214410; e-mail: bnp.ciobanu@gmail.com

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 283
Anul 2023 luna 02 ziua 16

În fața mea ***CIOBANU VICTOR***, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat pentru autentificare contract de vânzare.

[redacted] domiciliată în mun. Giurgiu, str. [redacted], et. 2, apt. 47, jud. Giurgiu, identificată cu CI [redacted] nr. 433068/22.02.2017/SPCLEP Giurgiu, personal și în calitate de mandatar, care, după citirea actului, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

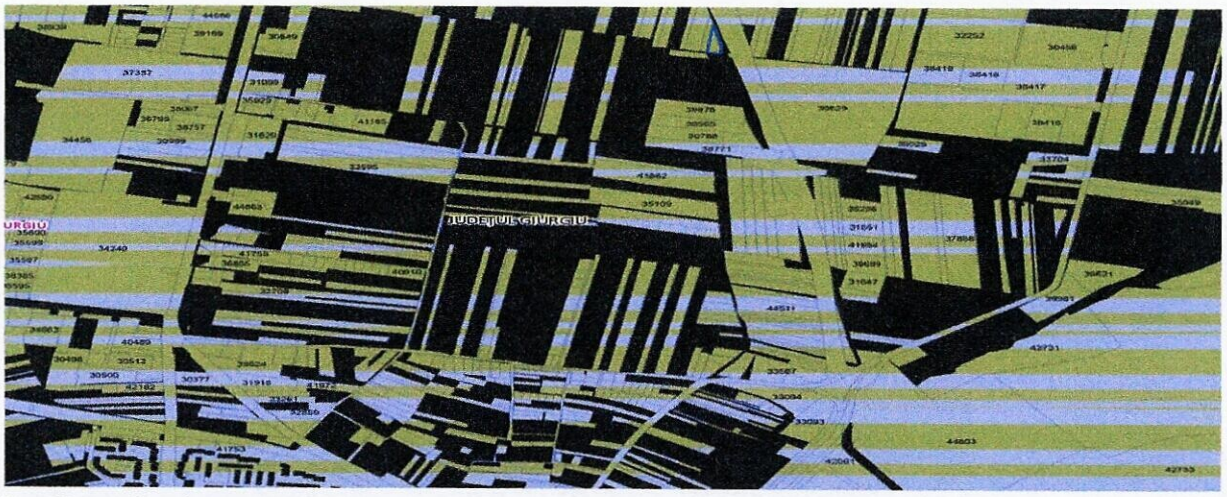
În temeiul art. 12 lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, ***SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.***

S-a perceput onorariul de 1.360 lei + 258,40 lei TVA cu chit. nr. 337/2023.

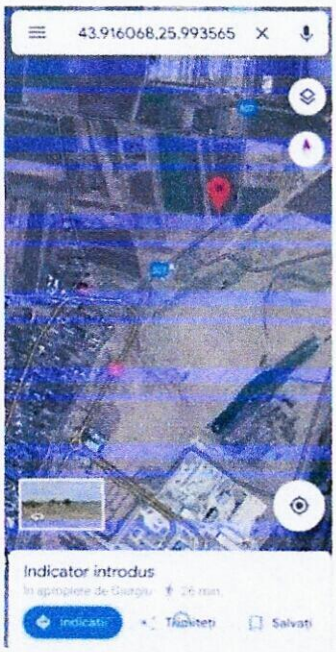
NOTAR PUBLIC,

ss. CIOBANU VICTOR

*Prezentul duplicat s-a întocmit în șase exemplare, de **CIOBANU VICTOR**, notar publ astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.*



https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-de-neratat-IDeVweA.html



PRIVAT

Mariana Mitiloaga

Trimite mesaj

072 775 9913

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Giurgiu,
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

Arată mai multe

Postat 20 august 2023

Vând teren intravilan! De neratat!

Persoana fizica | Suprafata utila: 5 000 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând urgent teren intravilan, suprafață 5000 m2,cu deschidere 16.75 x 300 m, acces la teren in ambele capete, posibilitate de racord, curent, apă, gaz. Preț avantajos 8 euro metru patrat. URGENT!!! Aștept oferte! Terenul se află în șoseaua Oinac, în apropierea noii șosele de legătură spre vamă.

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-5m2-IDgA06a.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1



PRIVAT

Real Estate Nirolf
Pe OLX din aprilie 2016
Activ pe 16 august 2023

Trimite mesaj

+40 799 553484

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Giurgiu,
Giurgiu



Postat 10 august 2023

DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Teren intravilan 5€m2

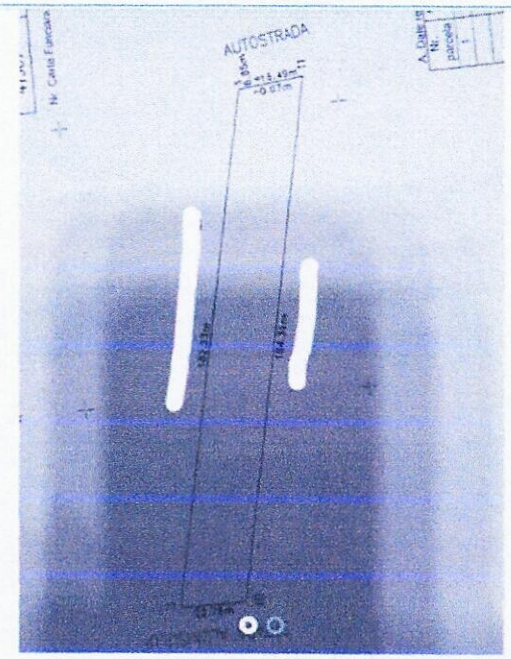
5 € Prețul e negociabil

Persoana fizica | Suprafata utila: 4 062 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Agenția imobiliară NIROLF va prezinta spre vanzare un teren intravilan cu o suprafața de 4062 deschidere 22.78 aproape de Autostrada Șoseaua de Centura
Strada Alunișului
Teren pentru investitie!
Certificat de Urbanism
Pretul este de 5€ m2

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-4m2-strada-alunisului-IDgAo8k.html



PRIVAT

Real Estate Nirolf

Trimite mesaj

+40 799 553484

Mai multe anunțuri ale acestui vânzăto

LOCALIZARE

Giurgiu,
Giurgiu

Postat 10 august 2023

DESPRE NOI

Teren intravilan 4€m2. Strada Alunisului

4 €

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzăt

Ca urmare, legile privind drepturile consumat

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Arată mai multe

Persoana fizica | Suprafata utila: 4 062 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

Publicitate

Agenția imobiliară NIROLF va prezinta spre vanzare un teren intravilan cu o suprafața de 4062 deschidere 22.78 aproape de Autostrada Șoseaua de Centura Teren pentru investitie!
Strada Alunișului
Certificat de Urbanism
Folosință actuală și destinația: curți construcți
Pretul este de 4€ m2.

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

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



PRIVAT

Anca

Trimite mesaj

072 358 2928

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Giurgiu, Giurgiu

DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 02 august 2023

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

132 900 € Prețul e negociabil

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

Exista utilitati: apa + curent.

Pe teren exista urmatoarele constructii:

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

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

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

Pret: 15€/mp negociabil.

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

JustConta
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimoniala

Documente puse la dispozitie de catre beneficiar

2187.
35847/12.04.2023

Către,

Primăria Municipiului Giurgiu

În atenția Domnului Primar Adrian ANGHELESCU

Având în vedere adresa cu nr. 32484 din 03.04.2023 privind solicitarea unor informații pentru continuarea procedurii de determinare a valorii de piață a terenului cu numărul cadastral 44485, care se află în domeniul privat al Municipiului Giurgiu, vă punem la dispoziție următoarele valori estimative:

Valoarea investițională a inițiatorului concesiunii: 50.000.000 Euro

Lista cu lucrări necesare pentru punerea în funcțiune a investiției: PUZ, SF, DTAC, CU, AC, PT.

Costurile pentru aducerea la nivel a terenului: 1.500.000 Euro

Costurile pentru ecologizarea terenului: 50.000 -75.000 Euro/ha

Asigurarea înălțimii digurilor astfel încât să fie protejată zona de o potențială revărsare a Dunării: 2.300.000 -3.500.000 Euro - 2.5 km dig

Costurile de asigurare a utilităților în zonă:

- Racordarea la rețeaua de apă potabilă, inclusiv rezerva pentru incendiu: ~ 350.000 Euro
- Canalizare menajeră: ~ 200.000 Euro
- Sistematizare și evacuare ape pluviale: ~ 800.000 Euro

Vă mulțumesc!

Cu stimă,

12.04.23

ROSEN DASKALOV

CEO SIN CARS INDUSTRY AD

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
B-dul Bucureşti, nr. 49 - 51, cod poştal 080044
tel: 004 0246.211.627; 215.631 fax: 004 0246.215.405
mobil: 004 0372.735.333 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

DIRECŢIA PATRIMONIU COMPARTIMENT PATRIMONIU Nr. 31596/ 31.05.2021

CĂTRE,

S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.
Aleea Jieneasca,nr.7, parter, Bl.33, Sc.1, Ap.1
Bucureşti

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.29578/27.03.2023 prin care solicitaţi anumite informaţii pentru întocmirea raportului de evaluare, în vederea determinării preţului de piaţă pentru terenul în suprafaţă de 64,82 ha situat adiacent Vama Nouă Giurgiu, vă transmitem alăturat, în copie, scrisoarea investitorului care a solicitat concesionarea, care cuprinde următoarele:

- valoarea investiţională a iniţiatorului concesiunii;
- lista cu lucrări necesare pentru punerea în funcţiune a investiţiei;
- costurile pentru aducerea la nivel a terenului;
- costurile pentru ecologizarea terenului;
- asigurarea înălţimii digurilor astfel încât să fie protejată zona de o potenţială reversare a Dunării;
- costurile de asigurare a utilităţilor în zonă.

Ataşat, vă transmitem studiul geo, iar în ceea ce priveşte studiul hidrologic a fost demarată procedura privind contractarea efectuării lucrărilor de studiu hidrologic , de inundabilitate şi expertiză tehnică şi hidrotehnică a digului de apărare.

Faţă de cele de mai sus, vă mai comunicăm că prin Hotărârea nr.91/30.03.2023 Consiliul Local al Municipiului Giurgiu şi-a exprimat acordul privind oportunitatea concesionării prin licitaţie publică a acestui teren şi întocmirea raportului de evaluare şi a studiului de oportunitate pentru determinarea valorii redevenţei.

PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

DIRECŢIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

ROMÂNIA

Judeţul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunităţii concesionării prin licitaţie publică a unui teren aparţinând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 44485, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, adiacent Vama Nouă

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în şedinţă ordinară,

Având în vedere:
- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.28.182/22.03.2023;
- raportul de specialitate al Direcţiei Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.28.746/23.03.2023;
- solicitarea companiei SIN CARS INDUSTRY JSC - Bulgaria, reprezentată prin director executiv – Rosen Stefanov Daskalov, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.35.873/16.08.2022 şi adresa nr.39.465/08.09.2022;
- avizul comisiei pentru administraţie publică locală, juridic şi de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanţe, administrarea domeniului public si privat;
- avizul comisiei de urbanism şi amenajarea teritoriului, protecţia mediului, agricultură şi turism;
- prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de concesionare a bunurilor imobile ce aparţin domeniului public şi privat al Municipiului Giurgiu;
- prevederile art.308, art.309, art.312 şi art.362, alin.(1) şi alin.(3) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
- prevederile art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal;
- prevederile art.13 din Legea nr.50/1991, republicată şi modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c", alin.(6), lit.„b", art.139, alin.(3), lit.„g" şi art.196, alin.(1), lit.„a" din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă oportunitatea concesionării prin licitaţie publică a unui teren în suprafaţă de 648.378,00 mp., identificat cu număr cadastral 44485, aparţinând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, adiacent Vama Nouă.

Art.2. Raportul de evaluare şi Studiul de oportunitate pentru determinarea valorii redevenţei se va întocmi de către un evaluator autorizat, în condiţiile legii, iar contravaloarea va fi suportată de către viitorul concesionar.

Art.3. Procedura de concesiune este licitaţie publică, iar durata concesiunii va fi de 49 ani.

Art.4. Documentaţia de atribuire a contractului de concesiune şi caietul de sarcini vor fi supuse aprobării Consiliul Local.

Art.5. Prezenta hotărâre se va comunica Instituţiei Prefectului - Judeţul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcţiei Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Biroului Autorizaţii şi Documentaţii de Urbanism, Direcţiei Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu şi Direcţiei de Impozite şi Taxe Locale Giurgiu.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Nichita Tereza

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,

ia

Giurgiu, **30 martie 2023**
Nr. **91**

JustConta
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimoniala

GEOSOND® SA
www.geosond.com

ISO 9001 ISO 14001

1. Lucrări speciale în construcţii
2. Explorare şi exploatare resurse minerale subterane
3. Foraje alimentare cu apa

STUDIU GEOTEHNIC preliminar pentru teren in suprafata de 979050 mp situat la nord de bratul Smârda, municipiul Giurgiu

BENEFICIAR: Municipiul GIURGIU

Administrator
Ing. Petre Uta

Verificator
Ing. Aurel Hârsulescu

Director Executiv
Ing. Ionut Ciocaniu

Colectiv de elabor
Ing. Ionut Ciocaniu
Ing. Valentin Hirsulescu

-complexul acvifer de adancime este cantonat in calcarele apartinand cretacicului injerior si jurasicului superior, cu zone fisurate; nivelul piezometric este situat la adancuimi intre 3.0 – 6.0 m, acviferul avand un pronuntat caracter ascensional.

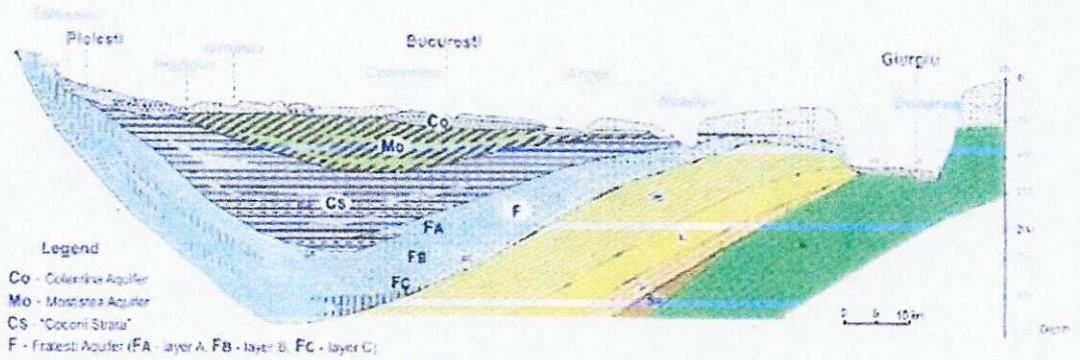


Figura 5 Sectiune hidrogeologica

2.3. Consideratii meteo-climatice

In regiune clima este temperat-continentala cu veri foarte calde si ierni reci. Temperatura medie multianuala (aflata si ea intr-un proces de crestere datorita fenomenului general de incalzire globala) este de +11,3°C, luna cea mai calda fiind iulie (t_{med} > +23°C) iar cea mai rece, ianuarie (t_{med} < -2,5°C).

Contraste termice de la zi la noapte si de la vara la iarna sunt considerate printre cele mai mari din tara. Radiaţia solară depaseste 125 kcal/cm^2, determinand aprox. 60 de zile tropicale în cursul anului.

Conform STAS 1709-1/90, amplasamentul in discutie se incadreaza in Tipul Climatic I, caracterizat Indicele de umiditate Thornthwaite I_m = -20. . .0.

Potrivit Codului de proiectare CR 1-1-1/2012 "Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor" viteza caracteristica a vantului mediata pe 1 min la 10 m (IMR = 50 ani) are valori de 31 m/sec cu o presiune dinamica q_b = 0,5 kPa (IMR = 50 ani).

La Giurgiu se inregistreaza precipitatii medii anuale de 553 mm, cu maxime in luna iunie (cca 800 mm) si minime in luna februarie (30 mm). In ultimul perioada, nu sunt excluse averse torentiale cu precipitatii abundente pe durata scurta de timp.

Durata medie a zilelor cu zapada este de 40 zile/an. Incarcarea data de zapada poate atinge s_{ok} = 2,5 kN/m^2 (CR 1-1-3/2005 "Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor").

Foraj F2
- de la 0.00 la 2.00 m - praf nisipos-argilos cenusiu galbui, cu oxizi feruginosi, foarte moale;
- de la 2.00 la 6.00 m - argila cenusie-galbuie cu multi oxizi de Fe, plastic vartoasa;

Foraj F3
- de la 0.00 la 1.40 m - praf nisipos-argilos galbui;
- de la 1.40 la 2.70 m - argila galbuie cu filme ruginii, plastic-vartoasa;
- de la 2.70 la 4.20 m - argila cenusiu inchis, plastic consistenta;
- de la 4.20 la 6.00 m - praf argilos cenusiu-galbui, plastic moale

Foraj F4
- de la 0.00 la 1.00 m - praf nisipos galbui;
- de la 1.00 la 2.20 m - nisip argilos cenusiu-galbui cu oxizi feruginosi, plastic moale;
- de la 2.20 la 3.00 m - argila cenusie cu multi oxizi feruginosi, plastic consistenta

Foraj F5
- de la 0.00 la 0.80 m - praf nisipos galbui;
- de la 0.80 la 2.00 m - nisip argilos cenusiu-galbui, cu oxizi feruginosi, plastic consistent;
- de la 2.00 la 4.10 m - argila grasa cenusiu-galbuie cu oxizi feruginosi si fragmente de scoici, plastic consistenta;
- de la 4.10 la 6.00 m - argila prafoasa galbui-cenusie, plastic-consistenta, vartoasa

In fisele forajelor anexate, pot fi obervate in detaliu atat coloana litologica cat si caracteristicile fizico mecanice rezultate in urma probelor analizate.

Din punct de vedere litologic amplasamentul este caracterizat de o nemogenitate pronuntata, atat pe verticala cat si pe orizontala, specifica zonelor de lunca, in general avand urmatoarele caracteristici.

Orizonturile coezive sunt caracterizate de o plasticitate medie-foarte mare (I_p = 36.85), foarte compresibile si cu consitenta situata in domeniu: plastic moale – plastic consitenta (I_c = 0.61) si cu parametrii la forfecare avand unghiuri mici (Ø = 4°8') si coeziuni medii (c = 38.7 kPa);

Orizonturile necoezive sunt caracterizate de o strare de indesare in domeniul: afanat-mediu indesat, doar in baza devenind indesate (pietrisurile de sub 13...14 m)

La data executiei forajelor (septembrie 2018), apa subterana freatica (cu caracter usor ascensional) a fost intalnita la urmatoarele adancimi fata de nivelul terenului natural:

- foraj F1: Nh = -3.75 m, nivel stabilizat Nhs_{F1}= -3.48 m

- foraj F2: Nh = -4.75 m, nivel stabilizat Nhs_{F2}= -4.50 m

Din datele statistice, sub efectul variatiei regimului de precipitatii, coroborat cu conditiile locale, apreciem ca nivelul apei subterane poate inregistra oscilatii de pana la ± 1.50 m

4. Categoria geotehnica

Avand in vedere conditiile intalnite cu ocazia investigatiilor de teren si in laborator, amplasamentul poate fi incadrat in conformitate cu prevederile NP 074/2014 "Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii" astfel:

Factori	Categoria	Punctaj
Conditii de teren	teren mediu/dificil	3-6 puncte
Apa subterana	fara epuizmente / cu epuizmente normale	1-2 puncte
Clasificarea constructiei	normala	3 puncte
Vecinatati	fara risc	1 puncte
Zona seismica	a_g = 0.25g	3 puncte
	Total punctaj	11-15 puncte

In concluzie, pentru amplasamentul respectiv rezulta un punctaj de 11-15 puncte, deci un risc geotehnic de tip moderat, respectiv o incadrare in categoria geotehnica **2-3**.

5. Concluzii si recomandari

Amplasamentul analizat este situat in zona de lunca, pe malului stang al Dunarii, in imediata vecinatate a ostrovului Mocănaşu si bratului Smârda.

Cotele absolute se situeaza intre aprox. +15.00...+18.40 m dMN, *fiind de remarcat prezenta unei zone cu baltire, spre limita sudica.*

Pe adancimile investigate prin cele 5 foraje s-a interceptat urmatoarea stratificatie raportata la nivelul actual al terenului:

Foraj F1
- de la 0.00 la 0.80 m - nisip fin prafos galbui;
- de la 0.80 la 2.50 m - argila prafoasa cenusiu-galbuie, plastic-consistenta;
- de la 2.50 la 3.70 m - argila cafenie, plastic-consistenta;
- de la 3.70 la 7.00 m - argila prafoasa/prafos-nisipoasa, galbuie-cenusie, cu oxizi feruginosi si fragmente de scoici, plastic moale;
- de la 7.00 la 11.00 m - argila prafoasa cenusiu-inchisa, plastic vartoasa;
- de la 11.00 la 13.40 m - praf argilos cenusiu-galbui, plastic curgator
- de la 13.40 la 15.00 m - pietris galbui, foarte indesat

Foraj F2
- de la 0.00 la 2.00 m - praf nisipos-argilos cenusiu galbui, cu oxizi feruginosi, foarte moale;
- de la 2.00 la 6.00 m - argila cenusie-galbuie cu multi oxizi de Fe, plastic vartoasa;

Foraj F3

- de la 0.00 la 1.40 m - praf nisipos-argilos galbui;
- de la 1.40 la 2.70 m - argila galbuie cu filme ruginii, plastic-vartoasa;
- de la 2.70 la 4.20 m - argila cenusiu inchis, plastic consistenta;
- de la 4.20 la 6.00 m - praf argilos cenusiu-galbui, plastic moale

Foraj F4

- de la 0.00 la 1.00 m - praf nisipos galbui;
- de la 1.00 la 2.20 m - nisip argilos cenusiu-galbui cu oxizi feruginosi, plastic moale;
- de la 2.20 la 3.00 m - argila cenusie cu multi oxizi feruginosi, plastic consistenta

Foraj F5

- de la 0.00 la 0.80 m - praf nisipos galbui;
- de la 0.80 la 2.00 m - nisip argilos cenusiu-galbui, cu oxizi feruginosi, plastic consistent;
- de la 2.00 la 4.10 m - argila grasa cenusiu-galbuie cu oxizi feruginosi si fragmente de scoici, plastic consistenta;
- de la 4.10 la 6.00 m - argila prafoasa galbui-cenusie, plastic-consistenta, vartoasa

In fisele forajelor anexate, pot fi obervate in detaliu atat coloana litologica cat si caracteristicile fizico mecanice rezultate in urma probelor analizate.

La data executiei investigatiilor de teren (sept. 2018), in forajele de studiu apa subterana (cu caracter usor ascensional) a fost intalnita la urmatoarele adancimi:

- foraj F1: Nh = -3.75 m, nivel stabilizat Nhs_{F1} = -3.48 m

- foraj F2: Nh = -4.75 m, nivel stabilizat Nhs_{F2} = -4.50 m

Din datele statistice, sub efectul variatiei regimului de precipitatii, coroborat cu conditiile locale, apreciem ca nivelul apei subterane poate inregistra oscilatii de pana la ± 1.50 m

Fata de cele constatate in teren (paminturi coezive moi-consistente sau necoezive afanate cu potential de lichefiere), la aceasta faza de studiu consideram ca la proiectare trbuie avut in vedere ca fundarea sa se faca fie direct, pe teren imbunatatit (nuclee rigide, perna de balast compactat, etc), fie indirect, (pe micro)piloti forati cu talpa in orizontul de pietrisuri de sub aproxim 13.40m.

Orientativ, in raport cu conditiile geotehnice din amplasament si avand in vedere neomogenitatile spatiale ale orizonturilor interceptate, conform NP 112/2014 "Normativ pentru proiectarea fundatiilor de suprafata", pe paminturile interceptate in foraje pina la adincimea de 13.40m se poate conta pe o valoare a presiunii conventionale de baza pe teren de maxim:

$$\tilde{p}_{conv} = 120 \text{ kPa}$$

Amintim ca potrivit NP 112/2014 valoarea presiunii conventionale de baza recomandata mai sus este valabila pentru o latime a fundatiei B = 1 m si pentru adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat Df = 2 m. Pentru alte latimi si adancimi ale fundatiilor, presiunea conventionala de calcul se va corecta conform anexei D din NP 112/2014.

Excavatiile se pot executa vertical, fara sprijiniri pana la adancimea de 1.25 m, iar pentru adancimi mai mari, se vor prevedea fie sapaturi taluzate, eventual protejate prin tintuire si torcretare, sau cu sprijiniri adecvate. Daca este cazul, se vor lua masuri specifice de asigurare a stabilitatii unor eventuale constructiilor invecinate.

Conform indicatorului Ts-1982 "Norme orientative de consumuri de resurse pe articole de deviz pentru lucrari de terasamente", pamanturile in care se vor executa sapaturi se incadreaza in urmatoarele categorii:

- praf nisipos (nisip prafos)	teren mijlociu	I, II, II	afanare dupa sapare	8-17%
- argile prafoase-nisipoase	teren tare	I, I, I	afanare dupa sapare	24-30%

Conform celor transmise de beneficiar, prezenta documentatie are caracter preliminar; deoarece asigurarea stabilitatii si integritatii generale a viitoarei investitii are o importanta esentiala,, la fazele urmatoare de proiectare este necesara aprofundarea investigatiilor geotehnice pe amplasamentul fiecarui obiect proiectat, asa dupa cum este prevazut si in NP 074/2014.

Colectiv de elaborare,

Ing. Ionut Ciocaniu

Ing. Valentin Hirsulescu

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

ANCPI

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

Nr. cerere	67640
Ziua	14
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare
100148179916

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 44803 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Jud. Giurgiu, ADIACENT VAMA NOUA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	44803	147.511	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
67640 / 14/07/2023		
Act Notarial nr. 1053, din 13/07/2023 emis de Ujeniuc Madalina Anca;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 44803 a imobilului cu numarul cadastral 44803 / UAT Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 44485 inscris in cartea funciara 44485;	A1
Lege nr. 18/1991 art 33 emis de Guvernul Romaniei;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 637193/648378	A1
	1) **MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 44485/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 24890 din 22/03/2023; pozitie transcrisa din CF 42732/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 110452 din 27/12/2022; pozitie transcrisa din CF 36490/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 983 din 19/02/2003; (provenita din conversia CF 2472/N)	
Act Administrativ nr. 361+ANEXE, din 24/11/2022 emis de CL MUNICIPIUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 55208, din 06/12/2022 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 155, din 21/06/1991 emis de PREFECTURA GIURGIU; Act Administrativ nr. 422, din 04/01/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 510, din 05/01/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL, din 02/06/1993 emis de CL MUNICIPIUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 3060, din 12/01/2023 emis de DITL GIURGIU; Act Administrativ nr. seria A, nr. 654814, din 05/10/2009 emis de ANAF;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 11185/648378	A1
	1) **MUNICIPIUL GIURGIU- DOMENIUL PRIVAT**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 44485/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 24890 din 22/03/2023; pozitie transcrisa din CF 44447/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 2120 din 12/01/2023;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 44803 Comuna/Oraş/Municipiu: Giurgiu

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment [**] (m)
13	14	29.532
15	16	24.181
17	18	11.207
19	20	15.708
21	22	18.952
23	1	48.908

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment [**] (m)
14	15	27.122
16	17	6.038
18	19	6.489
20	21	18.479
22	23	29.89

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
17-07-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asi tent Registrator,
IULIANA FRUMUSELU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

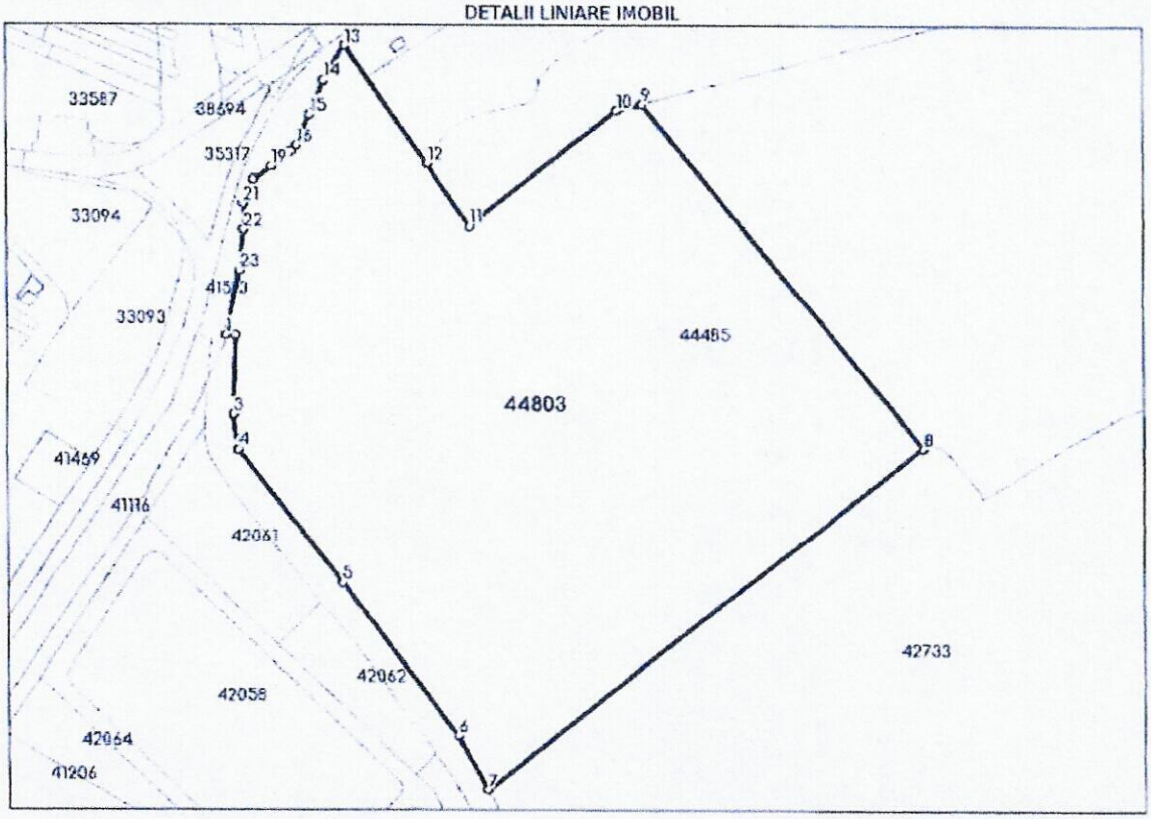
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
44803	147.511	Teren neimprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	147.511	-	-	-	Teren neimprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	6.52	2	3	59.054
3	4	25.387	4	5	122.587
5	6	138.626	6	7	44.406
7	8	397.307	8	9	318.482
9	10	18.993	10	11	133.154

JustConta
Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

ROMÂNIA, judeţul GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 933 din 10.01 2023

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 13 din 10.01 2023

*În scopul: « **concesionare teren** "*

Ca urmare a cererii adresate de **PRIMARIA MUNCIPIULUI GIURGIU reprezentată prin coordonator Compartiment Cadastru Jega Marius Cesar** cu sediul în judeţul .**Giurgiu** municipiul .**Giurgiu,** cod poştal bd. **Bucureşti** nr. **49-51,** înregistrată la nr. 933/06.01.2023
pentru imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul Giurgiu, municipiul Giurgiu cod poştal ..... str. . , sau identificat prin nr. cad. 42732 şi nr. CF 42732, plan de situaţie, plan de încadrare în zonă
în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. 11128DU366/ 2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/ 2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. **REGIMUL JURIDIC:**

-Imobil –teren(S=637.193,0mp) aflat în domeniul privat al municipiului Giurgiu conform act notarial nr.1950/22.12.2022 emis de Ujeniuc Mădălina Anca şi a legii 18/1991 art.33 emis Guvernul României şi hotărârea nr.237/30.07.2004 emisă de Consiliul Local Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu
-nu este grevat cu sarcini cf. extras CF nr. 42732(nr. cerere 110452/27.12.2022)
-teren aflat în apropierea Sitului arheologic Malu Roşu, inclus în Lista Monumentelor istorice aprobată prin Ordinul MCC nr. 2828/2015 la poziţia 2, cod LMI GR-I-s-A-14757, „Situl arheologic de la Giurgiu, punct Malu Roşu ", la cca 1km NE de Vama Giurgiu, la poziţia 3, cod LMI GR-I-m-A-14757.01, „Aşezare ", la cca 1km NE de Vama Giurgiu, datare paleolitic superior, la poziţia 4, cod LMI GR-I-m-A-14757.02, „Aşezare ", la cca 1km NE de Vama Giurgiu, datare paleolitic superior
- este situat parţial în zonă inundabilă

2. **REGIMUL ECONOMIC:**

- imobil situat în zona „D" conform HCLM 173/2007
- folosinţa actuală şi destinaţia: arabil

3. **REGIMUL TEHNIC:**

Având în vedere legislaţia în vigoare, reglementările PUG Giurgiu, actualizat, aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011 şi prelungit prin HCLM nr. 89/ 2021, precum şi proiectele de investiţii din municipiu, se impune realizarea unui Plan Urbansitic Zonal pentru stabilirea reglemetărilor specifice în partea de est a oraşului: pentru zona aflată la vest de Dunăre, delimitată de următoarele vecinătăţi: nord – limita dintre intravilan şi extarvilan a oraşului; nord-vest –DJ 507, sud-vest – dig/ zona Vămii Giurgiu, sud – Dunărea/ Braţul Smârda.

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, imobilele se află în următoarele unităţi teritoriale de referinţă: **LI5 – Subzona mixtă, rezervată locuinţelor colective şi locuinţelor individuale în zone noi sau propuse la restructurare; LM4 – Subzona mixtă destinată locuinţelor individuale şi colective mici precum şi serviciilor; LM6 – Subzona mixtă destinată locuinţelor individuale cu confort ridicat şi spaţiilor verzi amenajate; V6 – zone de agrement cu concentrare de regulă în vecinătatea apei (zone plantate, zone de sport, zone de agrement, porturi de agrement, ştranduri, servicii şi comerţ complementar) -CC1 – Zona transporturilor rutiere.**

LI5 – Subzona mixtă, rezervată locuinţelor colective şi locuinţelor individuale în zone noi sau propuse la restructurare - Subzona situată în zone de dezvoltare şi în zone de restructurare, pe artere principale şi în vecinătatea centrelor de cartier. Ansamblurile se pot realiza numai pe baza de documentaţie de urbanism – PUZ - aprobată conform legii, care vor stabili ponderea fiecarui tip de locuinţe, dotările aferente necesare şi celelalte reglementări.

având funcțiunea de circulație, acces, curbare, garaguri, curți înfundate, casele scărilor, etc., curățătorii chimice, depozitare en-gros sau mic-gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; stații de betoane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora; anexe gospodărești; orice alte utilizări care nu sunt incluse la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări.

- POT maxim = 35%; CUT maxim pentru înălțimi P+3-4 = 1,5mp ADC/ mp teren

LM4 – Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor - Prevederile subzonei sunt completate de prevederile subzonelor IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6.

- UTILIZĂRI ADMISE: reparații la locuințele existente; locuințe individuale în regim de construire discontinuu; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare; parcaje la sol; spații verzi amenajate – plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; spații libere pietonale.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incintă; locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei și a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014; amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii; anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100mp/ unitate locativă, adăposturi pentru maxim 5 animale de casă; sere de maxim 100mp; toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată. Se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent. Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise în zonă cu condiția păstrării ponderii locuirii în proporție de minim 30%. Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent, să nu producă un nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zonele de locuit la mai puțin de 50m de locuințe sau alte funcțiuni protejate, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri cu suprafețe între 250mp și 600mp, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD. Se admit hoteluri cu maxim 30 locuri de cazare cu condiția ca spațiile de alimentație publică aferente să nu aibă program peste orele orele 22:00. Spații închise pentru spectacole sau sport; lăcașuri de cult; spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci, etc.; se admite amplasarea atelierelor de întreținere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zona de locuit (tinichigerie, etc.); panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejmuirea de la stradă sau pe fațada clădirii, la minim 5m de limita proprietăților învecinate; funcțiunile altele decât locuirea sunt permise numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri: funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau dupa orele 22:00, producând dezagremente, la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate; funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate.

- UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele utilizări: orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice); funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 600mp ADC sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 10 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 10 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea

LM6 – Subzona mixtă destinată locuințelor individuale cu confort ridicat și spațiilor verzi amenajate

- UTILIZĂRI ADMISE: Reparații la locuințele existente; locuințe individuale în regim de construire continuu sau discontinuu; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale; pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare; mobilier de grădină; parcaje la sol; spații verzi amenajate (plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului); spații libere pietonale.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incintă; se recomandă reparcelarea pe baza de PUZ, în scopul asigurării unor parcele V2, V5 sau V6 de folosință publică sau de grup; sunt permise echipamente specifice zonei de agrement, compatibile cu locuirea: terenuri de sport, săli de sport, bazine de înot închise sau deschise, scuaruri, locuri de joacă, etc.; locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014; amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii; anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, garaj barcă, etc.) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/ unitate locativă; adăposturi pentru maxim 5 animale de casă; sere de agrement de maxim 250mp, piscine de maxim 250mp; toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlat. Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării ponderii locuirii în proporție de minim 30%. Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent, să nu producă un nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zonele de locuit la mai puțin de 50m de locuințe sau alte funcțiuni protejate, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. Se admit hoteluri cu maxim 30 locuri de cazare cu condiția ca spațiile de alimentație publică aferente să nu aibă program peste orele 22:00 în vecinătatea locuințelor. Lăcașuri de cult; spații de întreținere corporală; recreere în spații acoperite și descoperite; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci, etc.; panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejmuirea de la stradă sau pe fațada clădirii, la minim 5m de limita proprietăților învecinate. Funcțiunile altele decât locuirea sunt permise numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri: funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00, producând dezagremente, la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate; funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate.

- UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele utilizări: orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice); funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 250mp ADC sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 10 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 10 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități; anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.); depozitare en gros, depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; orice alte utilizări care nu sunt incluse la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări.

POT maxim = 25%; CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,0mp ADC/ mp teren

V6 – zone de agrement cu concentrare de regulă în vecinătatea apei (zone plantate, zone de sport, zone de agrement, porturi de agrement, ștranduri, servicii și comerț complementar) - Cuprinde zone de sport și agrement, porturi de agrement, ștranduri, servicii și comerț complementar. Detalierea reglementărilor se face prin PUZ.
- UTILIZĂRI ADMISE: Sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate; săli de sport polivalente sau

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Se admit spații comerciale și servicii conexe; se admit spații pentru alimentație publică; se admit activități manufacturiere care nu produc dezagremente în zonă.

- UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic orice alte utilizări; se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi; este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente; se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

POT maxim = 40% sau conform normelor specifice în vigoare.CUT maxim 0,60mp ADC/ mp teren sau conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii.

CC1 – Zona transporturilor rutiere - Include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier. UTILIZĂRI ADMISE: căi de comunicație rutieră: drumuri naționale, județene, comunale, străzi de categoriile I-IV; lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră; activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri; autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din Municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente; construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje; construcți și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping, etc.); servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere; vamă; spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament; parcaje pentru salariați și pentru călători. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie: să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen); să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță); construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementărilor legale; zona de protecție a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea prevăzuta în Legea Drumurilor, situată de o parte și de alta a drumului, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora; depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.
UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevazute în prezentul PUG. Zona destinată circulației rutiere se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare; pe terenurile rezervate pentru: modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea autostrăzii; modernizarea intersecțiilor; realizarea pasajelor supra și subterane; realizarea spațiilor de parcare. Indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau sau amenajări cu caracter definitiv altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectului sau și de siguranța circulației. Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu mentionarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.
(POT). Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%. (CUT). Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0.

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr. 42732, nr. cad. 42732, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul autorizarea oricărei investiții este condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism – PUZ, în baza unui aviz prealabil de oportunitate.

Pentru terenul identificat cu nr.cad.36490 a fost emis certificatul de urbanism nr.376/13.07.2022 în scopul "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DELTA PLANTELOR", urmând ca acesta să fie corelat cu proiectele de investitii din zonă, precum

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului :

Agentia pentru Protecţia Mediului, Giurgiu, bd.Bucureşti bl.111, sc.A+B, parter

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente. În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată.În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii. În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE va fi însoţită de următoarele:

a) certificatul de urbanism (copie)

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

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

[ ] D.T.A.C. [ ] D.T.A.D. [ ] D.T.O.E.

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

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie) – amplasament şi/ sau branşament:

d.2) avize şi acorduri privind:

d.3) avize/ acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/ sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

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

e) [ ] punctul de vedere/ actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie)

f) [ ] dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecţilor din România (1 exemplar original)

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATEA DE 24 LUNI DE LA DATA EMITERII.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,** **ARHITECT ŞEF,**