

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind constatarea dreptului de proprietate privată asupra unui teren situat în
intravilanul Municipiului Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.114.916/13.12.2023;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, înregistrat la nr.116.135/15.12.2023;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art. 24, alin.(3), art. 28, alin.(6), art.41, alin.(7) din Legea nr.7/1996 a Cadastrului și a Publicității Imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.7, alin.(2), art.8, alin.(1) din Ordinul nr.600/08.02.2023 al Directorului General al A.N.C.P.I. privind aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- prevederile art.87, alin.(5), art.196, alin.(1), lit.,a", art. 289, alin.(1), art.296, alin.(2), art.354, alin.(1) și (2) și art.355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- prevederile art.553, alin.(1) și art.557, alin.(2) din Legea nr.287/2009, Noul Cod Civil actualizat.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.,c", alin.(6), lit.,d" și art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit. "a", din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu asupra terenului intravilan în suprafață de 2.229 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Crângului, nr.4D, prezentat în planul de situație - Anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă trecerea din domeniul privat în domeniul public al Municipiului Giurgiu a terenului menționat la art.1.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare aferent terenului menționat la art.1 și a construcțiilor edificate pe acesta și aflate în domeniul public al municipiului Giurgiu prezentat în Anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea înregistrării lor în contabilitate.

Art.4. Prezenta Hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Cadastru și Evidența Străzi, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Costache Robert - Andrei

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

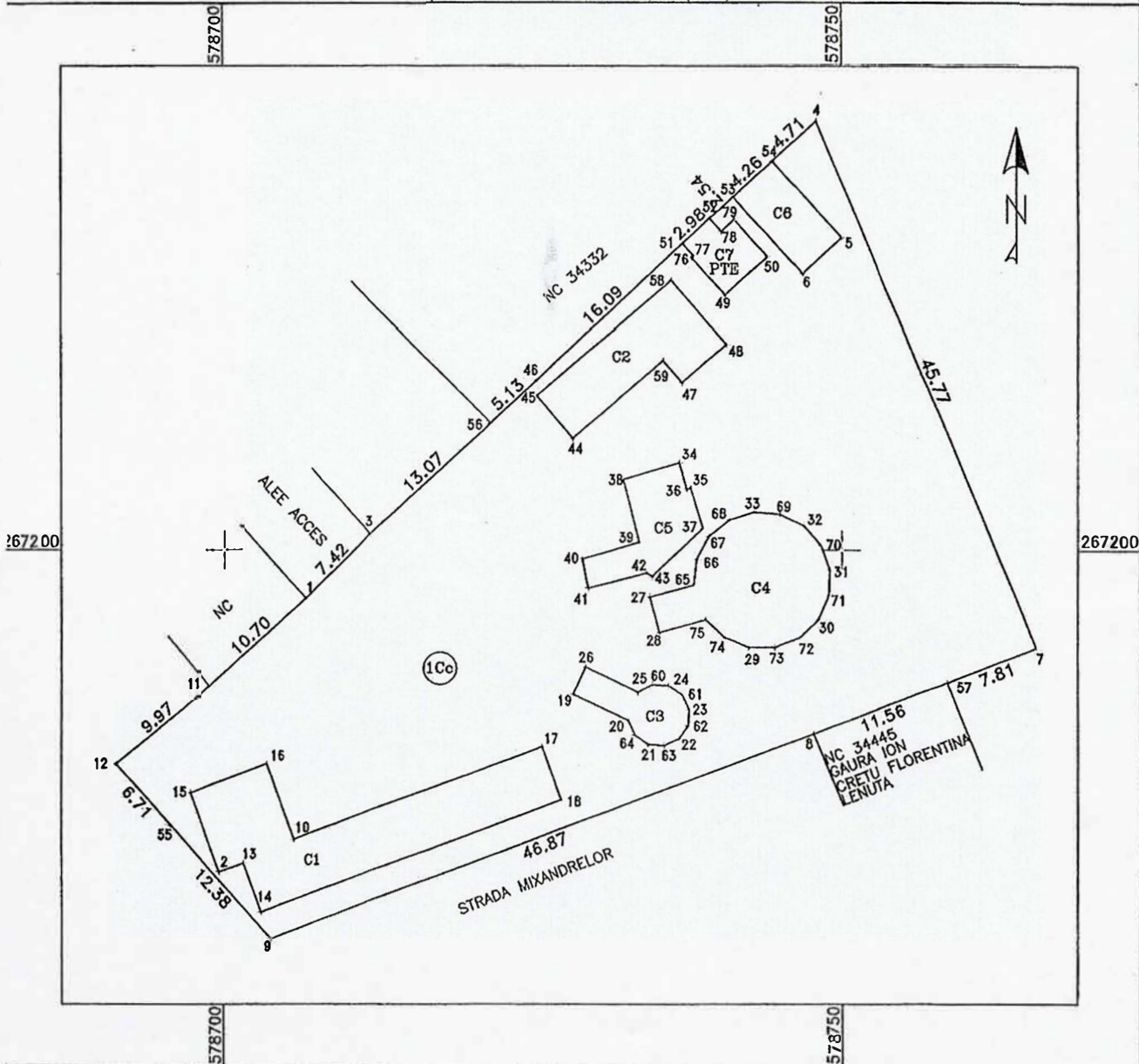
Băiceanu Liliana

Giurgiu, **27 decembrie 2023**
Nr. 396

Adoptată cu un număr de 17 voturi pentru, din totalul de 17 consilieri prezenți

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a Imobilului (mp)	Adresa imobilului
	2229	Municipiul Giurgiu, Strada Crângului, Nr 4D , Judet Giurgiu
Parte Funciara Nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) GIURGIU



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	2229	Teren imprejmuit cu gard beton, gard metalic si gard plasa
Total		2229	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata constructia la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CAS	163.6	S desf= 163.6 mp Birouri+Magazie, anul construirii 1961
C2	CIE	74.6	S desf= 74.6 mp Atelier mecanic, anul construirii 1989
C3	CIE	29.8	S desf= 29.8 mp Cladire epurare, anul construirii 1970
C4	CIE	103.9	S desf= 103.9 mp Cladire epurare, anul construirii 1970
C5	CIE	46.6	S desf= 46.6 mp Statie de epurare, anul construirii 1987
C6	CA		S desf= 35.2 mp Gara - FARA ACTE
C7			S desf= 22.4 mp - Post Trafo ENEL - FARA ACTE
Suprafata totala masurata a Imobilului= 2229mp			
Suprafata din act= mp			
			Inspector
			Confirm Introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
			Semnatura si parafa
			Data
Stampila BCPI			



RAPORT DE EVALUARE

DETERMINAREA VALORII JUSTE A IMOBILULUI AMPLASAT IN STR. CRANGULUI 4D, MUN. GIURGIU

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

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

11.12.2023

JustConta Business SRL

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

SINTEZA EVALUĂRII

Raport 153 Imobil Crangului 4D/ GIURGIU /11.12.2023

Numele clientului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	11.12.2023		
Adresa proprietatii	loc. Giurgiu, str. Crangului 4D, jud. Giurgiu		
Proprietari	Persoana juridica: PRIMARIA GIURGIU		
Numar cadastral	fara cadastru		
Numar Carte Funciara	fara cadastru		
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: Plan de amplasament si delimitare a imobilului, atasate in Anexe. Proprietari: PRIMARIA GIURGIU		
Utilizarea actuala a imobilului	utilizat, utilizabil		
Cea mai buna utilizare	Rezidential pentru teren		
Ocupanti:	Chirias: ☐	Ocupanti:	Proprietar: ☒
Suprafete (mp)	Suprafete (mp)		
	Constructie	C1 = birou si magazie din zidarie, constructie din 1961, fara lucrari de reabilitare majora, in stare buna, S = 163,6 mp C2 = atelier mecanic realizat din zidarie, constructie din 1989, fara lucrari de reabilitare majora, in stare buna, S = 74,6 mp C3 = cladire epurare realizata din beton armat, constructie din 1970 fara lucrari de reabilitare majora, in stare buna, S = 29,8 mp C4 = cladire epurare realizata din beton armat, constructie din 1970 fara lucrari de reabilitare majora, in stare buna, S = 103,9 mp C5 = statie de epurare realizata din beton armat, constructie din 1987 fara	

JustConta Business SRL

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

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

		lucrari de reabilitare majora, in stare buna, S = 46,6 mp C6 = garaj din structura usoara metalica, fara acte, 35,2 mp C7 = post trafo din beton armat, constructie fara acte, fara lucrari de reabilitare majora, in stare buna, S = 22,4 mp
	Teren	2229 mp suprafata masurata
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este o constructie amplasata in Giurgiu, str. CRANGULUI 4D, jud. Giurgiu. Proprietatea imobiliara se află în zona centrala a localitatii. Zona are caracter rezidential, fiind o zona de locuinte individuale de tip casa cu regim de inaltime P/P+1. Gradul de ocupare al terenului este ridicat, in zona existand putine terenuri libere. Zona dispune de retele de alimentare cu apa, energie electrica, gaze, canalizare si telecomunicatii. Accesul la proprietate se face din str. Crangului 4D. Proprietatea parte din condominiu este imprejmuita cu gard si are urmatoarele u Curent electric, gaze, canalizare, si apa.	
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare	C1 - constructia a fost edificata in anul 1965, au fost realizate lucrari de intretinere si reparatii fara lucrari de reabilitare majora. Finisajele existente la data inspectiei sunt in stare avansata de degradare, nu aduc valoare adaugata proprietatii.	
Tip constructie (structura)	Conform informatii primite la inspectie, imobilul are fundatie, structura de rezistenta si inchiderile perimetrare din caramida; compartimentari din caramida.	
Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	Constructia C1 are regim de inaltime P Finisaje interioare in stare avansata de dedradare – tavanul partial prabusit, dusumele distruse, ferestre si usi distruse, fara utilitati. Acoperis din tabla pe aestivala din lemn in stare avansata de uzura.	
In cazul cladirilor in curs de executie:	Nu este cazul.	
Descriere teren	str. Str. CRANGULUI 4D, deschidere cca 4 ml	Descriere teren – teren plat. Amplasat pe o alee laturalnica prin care se face legatura cu strada Crangului

JustConta Business SRL

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

Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	Tip retele / instalatii	Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	
	Electrice	☒	La limita
	Incalzire	☐	La limita
	Alimentare cu apa	☒	La limita
	Alimentare cu gaze	☒	La limita
	Canalizare	☒	La limita
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare	☐ DA ☒ NU		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ DA ☒ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz	Evaluatorul nu are la dispozitie documentatia cadastrala, nu sunt mentiuni referitor drepturi ale tertilor		

JustConta Business SRL

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

/ abitatie, folosinta, servitute)			
Concluzie privind imobilul evaluat	Imobilul are un aspect neingrijit. Evaluatorul are informatii despre existenta vreunei expertize tehnice a cladirii, privind starea tehnica a acesteia si incadrarea la grad de risc seismic I. Imobilul nu este listat ca monument istoric		
Abordari in evaluare:	S-au aplicat urmatoarele abordari: abordarea prin cost pentru cladire si abordarea prin piata metoda extractiei pentru teren		
Valoare determinata prin abordarea prin piata - teren	TEREN - 448.736 LEI		
Valoare determinata prin abordarea prin cost - constructie	CLD	VALOARE JUSTA	
	C1	9,817	
	C2	37,206	
	C3	20,241	
	C4	5,201	
	C5	95,380	
	C6	8,795	
	C7	15,080	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9708		

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
LAURENTIU VIERU

Raluca-
Alexandra
Andronic

Semnat digital de
Raluca-Alexandra
Andronic
Data: 2023.12.12
15:22:50 +02'00'

JustConta Business SRL

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



1. 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) si 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 că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI,
EBM LAURENTIU VIERU**

JustConta Business SRL

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

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU, persoană juridică.

1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

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

1.2.3 Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul. Proprietatea nu este intabulata, ca atare dreptul de proprietate indicat de catre Primaria Giurgiu – Protocol de predare-primire atasat in Anexe nu poate asigura opozabilitatea si publicitatea dreptului de proprietate, nu reprezinta un drept de proprietate in sensul stipulat de legislatia in vigoare si nu poate fundamenta o tranzactie legala.

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

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

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

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de catre Client pentru **determinarea valorii juste**.

Evaluarea² nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

¹ prin "evaluare" se intelege activitatea de evaluare prin care se determina valoarea estimata

² prin "evaluare" se intelege atat valoarea estimata (concluzia asupra valorii) cat si raportul de evaluare

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Proprietatea este situata in loc. Giurgiu, str. CRANGULUI 4D jud. Giurgiu, pe un teren cu suprafata de 2229 mp.

1.4.2 Identificare cadastrala

Constructia este intabulata, CF fara cadastru.

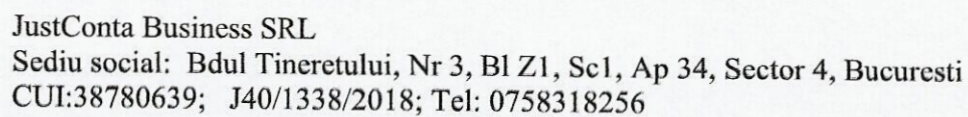
Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii rezidentiale compusa din constructia C1 si terenul aferent, identificate conform actelor de proprietate puse la dispozitie de catre beneficiar, Plan de amplasament si delimitare a imobilului, atasate in Anexe.



JustConta Business SRL

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

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



1.4.3 Drept de proprietate

Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului PRIMARIA GIURGIU dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții, așa cum a fost solicitat de către beneficiar conform comanda și termen de referință agreeți de acesta.

ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: nu au fost identificate ipotece conform documente puse la dispoziție de către proprietar.

iii. Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: nu sunt identificate.

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

1.5. TIPUL VALORII

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

„Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9708 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **11.12.2023**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ REALIZĂRII EVALUARII

³Evaluarea include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Această activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării. Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza justă

JustConta Business SRL

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

- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Raportarea

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

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

JustConta Business SRL

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

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

i. **furnizate de către client:**

titlul de proprietate conform:

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

ii. **din surse publice:**

- analiza justă – site-uri imobiliare și publicații de specialitate - www.olx.ro, www.imobiliare.ro
- cataloage de cost pentru estimarea costului de înlocuire (se vor menționa în clar care sunt acestea – Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, Corneliu Schiopu, editura IROVAL București

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat în ipoteza ca toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviolate; orice abatere de la această ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, structura fizică și fundația construcției, prezența substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea;

JustConta Business SRL

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

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

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 juste ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea justa estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale:

Nu este cazul.

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 caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- ii. prezentul raport este realizat in scopul garantarii imprumutului si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiara, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), 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 semnatori ai raportului.

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV⁴) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau

⁴ SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630



opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 11.12.2023

JustConta Business SRL

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

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre reprezentantul JustConta Business SRL, in data de 11.12.2023. Inspectia s-a efectuat in prezenta beneficiarului in calitate de client, la exterior, cuprinzand amplasamentul si constructia edificata pe teren si la interiorul cladirii. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culesse 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 legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

Localizarea amplasamentului: loc. Giurgiu, str. CRANGULUI 4D jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada Str. CRANGULUI 4D, acces inferior pe o strada cu o banda de mers.

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

- Terenul cu utilizare rezidentiala aferent constructiei, forma regulata, suprafata masurata de 2229 mp .
- Alte informatii:

- **utilizarea actuala a amplasamentului:** industrial/edilitar

⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

- **utilitati** - retea urbana de energie electrica, apa, canalizare in zona
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidentiale, administrative.

2.1.3 INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

- **tipul constructiei de baza** - constructii edilitare support
- i. **regim de inaltime** – P si P+1
- ii. **anul construirii** – 1961 - 1989
- iii. **sistem constructiv/ Caracteristi fizice ale constructiei subiect:**
 - C1 = birou si magazie din zidarie, constructie din 1961, fara lucrari de reabilitare majora, in stare buna, S = 163,6 mp
 - C2 = atelier mecanic realizat din zidarie, constructie din 1989, fara lucrari de reabilitare majora, in stare buna, S = 74,6 mp
 - C3 = cladire epurare realizata din beton armat, constructie din 1970 fara lucrari de reabilitare majora, in stare buna, S = 29,8 mp
 - C4 = cladire epurare realizata din beton armat, constructie din 1970 fara lucrari de reabilitare majora, in stare buna, S = 103,9 mp
 - C5 = statie de epurare realizata din beton armat, constructie din 1987 fara lucrari de reabilitare majora, in stare buna, S = 46,6 mp
 - C6 = garaj din structura usoara metalica, fara acte, 35,2 mp
 - C7 = post trafo din beton armat, constructie fara acte, fara lucrari de reabilitare majora, in stare buna, S = 22,4 mp

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

In urma analizei activitatii pietei imobiliare, tinand cont de tipul proprietatii subiect, de scopul evaluarii si tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piață la nivel de oras Giurgiu. Datele culese in aria justa se referă la:

- i. **tendențele sociale**
- ii. **situația economică:** zonă cu economie activă, șomaj redus
- iii. **reglementările și restricțiile legale specifice ariei juste definite**
- iv. **condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietatii in aria justa definita in acest scop:**

JustConta Business SRL

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

imobil cu aspect nesatisfacator, care poate pune in pericol viata / sanatatea pietonilor si a potentialilor utilizatori. Dotările și rețele edilitare sunt satisfăcătoare. Poluare normala. Ambient civilizat. Lichiditate medie.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-giurgiu-IDgVuqm.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-902-m-in-orasul-giurgiu-bd-bucuresti-IDhmQUU.html>

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

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-873m/g11de5gefei070i2e711h1819i63ed50.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/9e91063ii24074172f6h0954e341h867.html>

Informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate sau oferite spre vânzare sau închiriere

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in Giurgiu, zone similare. Din studiul juste realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori ofertate cuprinse intre 25-45 euro/mp.

i. informații despre costuri de construire

Din informatiile culese de evaluator, costul de construire este de appx 300 - 1600 eur/mp, fct de tipul de constructie

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere

In zona de amplasare a imobilului evaluat sunt amplasate constructii specifice rezidentiale. Zona de interes este in dezvoltare, se realizeaza proiecte imobiliare, deprecierea economica apreciata de evaluator pentru constructii cu specific industrial si/sau edilitar amplasate in zona rezidentiala este de 60%. Valoarea terenurilor si a constructiilor urmeaza un trend ascendent.

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

JustConta Business SRL

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

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul juste 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*⁶.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata caselor de locuit amplasate in zona mediana Giurgiu. Analiza datelor culese din aria juste 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.⁷

Din analiza efectuata de evaluator rezulta o crestere a cererii de apartamente cuantificata prin scaderea marjei de negociere. Astfel, in trimestrul 2 din 2023, marjele de negociere acceptate de vanzatori erau de cca 5 – 8%. In trimestrul 2 din 2022, marja de negociere a scazut pana la 2,5% pentru proprietatile care se incadreaza in plafonul pentru „Prima casa” si a ajuns la cca 10% pentru proprietatile neeligibile acestui program

⁶ SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par. 18 si 19

3.1.3. OFERTA

Oferta de proprietati rezidentiale este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi” (construite in general inainte de 1990) si cele „noi” (construite dupa aceasta data), pe de o parte si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. De exemplu, in zonele cu o structura rezidentiala mixta (blocuri si case/ vile), directiile generale de mai sus vor putea fi urmarite pentru segmentarea ofertei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata – locuinta, aceasta se identifica cu proprietatile din zona rezidentiala mediana/periferica a mun. Giurgiu .

Conform cercetarii juste intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii nu constau din proprietati similare ca varsta si localizare.

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 juste, 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.⁸

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 caselor de locuit situate in zona rezidentiala mediana a municipiului Giurgiu, balanta inclina in favoarea ofertei.

⁸ SEV 100 – Cadrul general, par.14



3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definită în Glosar SEV-2022 ca fiind:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață. Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei juste. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative. A rezultat că utilizarea comercială nu este fezabilă financiar iar utilizarea industrială nu este permisă legal.

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

Deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că ar exista o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății subiect, s-a concluzionat că utilizarea curentă – proprietate rezidențială - este cea mai bună.

JustConta Business SRL

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

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, s-au utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări ale valorii:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

Toate abordările, utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii juste, se bazează pe informații juste. Deși în formularea unei concluzii asupra valorii juste în scopul garantării împrumutului, pot fi utilizate cele trei abordări indicate în SEV 100-Cadrul general, dacă proprietatea imobiliară este atât de specializată, încât nu există date suficiente pentru a se utiliza fie abordarea prin piață, fie abordarea prin venit, nu este adecvat ca proprietatea imobiliară să fie privită ca fiind o garanție admisibilă. Ca urmare, abordarea prin cost este rareori utilizată în evaluările pentru acest scop, fiind numai un mijloc de verificare a veridicității valorii determinate prin utilizarea altei abordări.⁹

Alegerea lor a depins de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor juste disponibile pentru analiză la data evaluării. În cazul de față au fost utilizate abordările prin cost și venit, iar prezentarea acestora și rezultatele obținute sunt expuse în cele ce urmează.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

În cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii juste, a fost aplicată una dintre **tehnicile cantitative**, respectiv **analiza pe perechi de date**. Informațiile privind vânzarile comparabile au fost corectate pentru a reflecta diferențele între proprietatea subiect și proprietățile comparabile. Elementele de comparație includ: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

⁹ SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului, G4

În Anexa 1 este prezentată grila de calcul pentru estimarea valorii juste prin metoda comparației directe.

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății evaluate de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextual pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). Această abordare include două metode de bază:

- **Capitalizarea venitului**
- **Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)**

Capitalizarea venitului se utilizează când există informații suficiente juste, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare pentru proprietăți comparabile. Metoda constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare. În aplicarea metodei se utilizează trei tipuri de venit:

- **(VBP)** venitul brut potențial – materializează venitul total estimat să fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă;
- **(VBE)** venitul brut efectiv – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- **(VNE)** venitul net efectiv – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, întreținere, reparații, management, paza, curățenie, etc.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății se transformă în valoarea proprietății. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete, furnizate juste imobiliară, privind tranzacțiile încheiate (închirieri, vânzări, cumpărări). Dacă aceste informații lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată, la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

JustConta Business SRL

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

Chiria juste¹⁰ este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

Conform studiului juste realizat de evaluator, proprietatile rezidentiale tip casa de locuit oferite la inchiriere si sau inchiriate sunt putine si pot oferi rezultate viciate, ca atare abordarea nu este utilizata.

4.4. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un comparator nu va plati mai mult pentru un active decat costul necesar obtinerii unui active cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un comparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui active echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate.¹¹

Aceasta abordare este aplicata, in general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire net (dupa deducerea deprecierei). Ea se utilizeaza cand fie nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Procedura de evaluare presupune:

1. Estimarea valorii terenului in ipoteza liber de constructii (cand este cazul);
2. Estimarea costurilor de inlocuire a constructiilor edificate pe teren;
3. Estimarea tuturor depreciierilor (fizice, functionale si economice) si scaderea acestora din costul de inlocuire.

Terenul va fi evaluat utilizat metoda prin comparatii directe.

In cazul constructiilor se va calcula un cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este

¹⁰ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

¹¹ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii

necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corectea apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential cumparator, fata de echivalentul sau modern. Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.¹²

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

1. Metoda preluarii de pe piata imobiliara
2. Metoda varsta-durata de viata
3. Metoda segregarii

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- **Deteriorarea fizica** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Deteriorarea fizica este uzura cumulata de la data construirii.
- **Depreciere functionala** - reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Constructia se incadreaza in specificul zonei, casele din vecinatate se tranzactioneaza. Deprecierea functionala este 0%.
- **Deprecierea externa** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Deprecierea externa este 60% corespunzator analizei juste realizate de evaluator si atasata in Anexe – Depreciere economica.

imobiliare

¹² Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.22, 23 si 24

4.5. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

TEREN - 448.736 LEI	
CLD	VALOARE JUSTA
C1	9,817
C2	37,206
C3	20,241
C4	5,201
C5	95,380
C6	8,795
C7	15,080

4.6. RISCURI

Avand in vedere riscurile specifice ale pietei imobiliare, pentru subiectul evaluat exista un risc mediu spre ridicat tinand seama de tendinta si evolutia pietei actuale.

Avand in vedere configuratia si tipul proprietatii (referitoare la: tipul proprietatii imobiliare, amplasarea in cadrul incintei si al zonei, utilizarile posibile, delimitarea fizica, dotarea cu utilitati si starea tehnica a constructiilor), consideram ca evaluarea este adecvata scopului propus atat timp cat nu se produc modificari semnificative privind situatia juridica, starea fizica sau aparitia altor factori care pot influenta valoarea.

Suplimentar se considera ca este urmat un marketing adecvat și o expunere pe piață corespunzatoare, tinand cont de volumul mediu de unitati cu potential comercial și de putere de absorbtie a pietei in contextul economic actual de scădere a interesului investitional și de limitare a creditarii către un segment din potentialii cumparatori.

Astfel din punct de vedere al pretabilitatii ca si garantie bancara, proprietatea subiect este:

- fara „restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora”.

Fata de riscurile specifice pietei imobiliare, pentru activul evaluat exista următoarele riscuri:

- puterea de cumparare relativ mare necesara pentru potentialii cumpărători;

Efectele acestor riscuri resimtite pe piață sunt:

- reducerea numărului de potentiali cumparatori la cei cu putere financiara relativ mare;

- necesitatea expunerii un timp mai indelungat pe piata si efectuarea unei prezentari speciale care sa se adreseze exclusiv potentialilor cumparatori, astfel incat sa existe un “marketing adecvat”, in intelesul definitiei “valorii juste”;

Se mentioneaza ca evaluatorul a luat în calculul sau la formarea opiniei aferente toate elementele JustConta Business SRL

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

restrictive mentionate ca si riscuri, acestea fiind cuantificate, deci în valoarea finala.

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii juste a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul garantarii imprumutului, 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. Pentru **abordarea prin venit** au fost utilizate date de intrare si ipotezele care ar fi adoptate de catre participantii de pe piata. In **abordarea prin cost** s-a determinat costul si deprecierea aferente unui activ cu aceasi utilitate, prin intermediul analizei costurilor si deprecierei existente pe piata.

Pentru a selecta valoarea justa 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 pentru teren si cost pentru constructie** este singura **relevanta si adecvata** pentru estimarea valorii juste a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – **determinarea valorii juste**.

TEREN - 448.736 LEI	
CLD	VALOARE JUSTA
C1	9,817
C2	37,206
C3	20,241
C4	5,201
C5	95,380
C6	8,795
C7	15,080

Valorile prezentate nu sunt afectate de TVA

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU

JustConta Business SRL

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

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

5.3. MENTIUNI TRANZITORII

- 5.3.1. Concluzia asupra valorii, estimata in cadrul raportului de evaluare, este independenta de orice presiune din partea clientului sau a unei terte parti.
- 5.3.2. Acceptarea ca si garantie bancara a bunului evaluat este atributul si responsabilitatea exclusiva a institutiei de credit.
- 5.3.3. Daca in prezentul raport se regasesc mentiuni cu privire la derogari de la Standardele de evaluare, impuse in scris de catre beneficiar si ele au fost aplicate de catre evaluator, prejudiciile cauzate prin impunerea acestor derogari de catre beneficiar, vor atrage raspunderea acestuia.
- 5.3.4. Verificarea raportului de evaluare, pentru uzul intern al beneficiarului, poate fi realizata de catre evaluatori interni sau de catre evaluatori externi, la solicitarea acestuia. Aceasta actiune va fi realizata de catre evaluatori autorizati, membri titulari ANEVAR, care nu pot fi aceeasi cu evaluatorii care au elaborat prezentul raport.
- 5.3.5. 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.
- 5.3.6. Costul este suma de bani necesara pentru a achizitiona sau produce activul. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumparator.
- 5.3.7. 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 - Localizare**
- Anexa Nr. 5 - Acte**

JustConta Business SRL

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

1. Estimarea valorii

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		35,000	32,000	50,000
Suprafata- m ²	2,229.00	700.00	902.00	966.00
Pret oferta €/m ²		50	35	52
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-5	-4	-5
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 5-10 euro/mp		
Pret ajustat		45	32	47
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		45.0	31.9	46.6
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		45	32	47
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		45	32	47
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	Dec-23	Dec-23	Dec-23	Dec-23
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		45	32	47
Localizare	Crangului 4D	Intrarea Oltului	Bdul Bucuresti adjacent	Cedrului 15
Ajustare		0%	40%	0%
Valoarea ajustare		0	13	0
Explicatie ajustare		au fost introduse ajustari, amplasarea comparabilelor este diferita. Analiza de piata indica o ajustare de 40% pentru localizare mediana cu acces la bulevard, respectiv 15% pentru amplasare in zona mediana -		

JustConta Business SRL

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

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

Acces/ Vizibilitate	inf/bun	Bun/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		-2	-2	-2
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari, corespunzator analizei de piata pentru marja de negociere suplimentara aferent acces inferior		
Utilizare	edilitara	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Valoarea ajustare		-5	-3	-5
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari, analiza de piata indica variatie de valoare pentru proprietati impropriei amplasamentului		
Incadrare/ Indicatori urbanistici	P+2E	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Deschidere	4	17	18	25
procentul laturilor	0.01	0.41	0.36	0.65
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost realizate ajustari pentru deschidere, subiectul raportului de evaluare permite dezvoltarea corespunzator CU		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Suprafata	2,229	700	902	966
Ajustare		5%	5%	5%
Valoarea ajustare		2	2	2
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari comparabilelor cu suprafata superioara, acestea suporta o marja de negociere superioara cu cca 5% pentru nisa de piata aferenta valorii de vanzare superioara		
Alte ajustari	pp liber/amplasament	similar	similar	similar
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
		da	da	da
Ajustare neta		-5	10	-5
		-10%	30%	-10%
ajustare bruta		9.00	19.16	9.32
		20.00%	60.00%	20.00%
Pret ajustat		41	42	42
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	41	201		
Valoare teren	90,275	448,736		
rotunjit la	90,300	448,863		
Curs Euro	4.9708	0		
		41	42	42
		-3.40%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (41 E/mp la 42 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari). Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 1 indicat ca valoarea acesteia este 41 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 90.275 euro.

JustConta Business SRL

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

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

Determinarea valorii imobilului prin cost

C1 magazie si birou			145	18.6	163.6	
MAGAZIE CU ZIDURI DIN CARAMIDA SAU B.C.A.						
TIP SISTEM	TIP SUBSISTEM	Simbol	pret	indice	cost curent	
CLADIRE			carte	2023 - 2024	2023 - 2024	
MAGAZIE	STRUCT.CARAMIDA	GARAJZID	479.2	2.8459	1,363.8	
CU ZIDARIE	STRUCTURA B.C.A.	GARAJBCA	316.3	2.9235	924.7	151281.419
INVELITORI LA MAGAZII POZATE PE ASTEREALE DIN SCANDURI SAU POZATE FARA						
ASTEREALE						
TIP SISTEM	TIP SUBSISTEM	Simbol	pret	indice	cost curent	
CLADIRE			carte	2023 - 2024	2023 - 2024	
INVELIT.FARA	AZBOCIMENT OND.	INVFAAZB	22.5	3.5068	78.9	
ASTEREALE	TABL.ZN.OND.CUTAT	INVFAZNO	76.2	1.5036	114.6	18744.35875
Finisaj interior		FICLBTPB	934.7	2.1186	1,980.3	36832.75081
Instalații electrice		IECLBTIPB	141.5	3.5373	500.5	9309.81987
Instalații sanitare		ISCLBTIPB	107.1	1.9764	211.7	3937.107384
Instalații de încălzire și ventilații		IVCLBTIPB	132.0	3.1324	413.5	7690.66848
INTERIOR+	FINISAJ INTERIOR	B1S	54.9	2.9185	160.2	23232.71925
EXTERIOR	HIDROIZOLATIE	IOFTERMO	60.5	2.5445	153.9	25184.9521
TIP SISTEM	TIP SUBSISTEM	Simbol	pret	indice	cost curent	
CLADIRE			carte	2023 - 2024	2023 - 2024	
INST.EL.FUNCT	1 CORP ILUM.INCAND.	EILFT	40.0	2.7315	109.3	15842.7
			valoare CIB actualizata total			245,426
						1500.156642
						301.7938042

C2 atelier mecanic						
Sc	74.6	lei/mp	655			
inst el			23	cat 126/fisa 30		
val total fva/mp			569.7478992	CONSTR FOLOSINTA		
indice	30822.80525			GENERALA 12 FISA 1		
valoare CIB actualizata/mp			1756.122854			
valoare CIB actualizata total			131,007			

C3 cladire epurare						
TABEL CENTRALIZATOR COSTURI REZERVOR APĂ ȘI CASĂ POMPE - REZERVOARE SEMİNGROPATE						
Denumire		Simbol	pret carte	indice	cost curent	
				2023 - 2024	2023 - 2024	
	100 mc	REZAPAS100	128,297.1	2.4119	309,439.7	
Rezervor cu capacitatea de	200 mc	REZAPAS1200	166,442.6	2.4119	401,443.0	401,443.0
	300 mc	REZAPAS1300	261,439.5	2.4119	630,566.0	
	500 mc	REZAPAS1500	419,936.5	2.4119	1,012,844.8	
			valoare CIB actualizata total			337,347
						11320.3712

JustConta Business SRL

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

C4

cladire epurare

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI REZERVOR APĂ ȘI CASĂ POMPE - REZERVOARE SEMÎNGROPATE					
Denumire		Simbol	pret carte	indice	cost curent
				2023 - 2024	2023 - 2024
	100 mc	REZAPASI100	128,297.1	2.4119	309,439.7
Rezervor cu capacitatea de	200 mc	REZAPASI200	166,442.6	2.4119	401,443.0
	300 mc	REZAPASI300	261,439.5	2.4119	630,566.0
	500 mc	REZAPASI500	419,936.5	2.4119	1,012,844.8
valoare CIB actualizata total					260,033
					8725.951131

C5

cladire epurare

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI REZERVOR APĂ ȘI CASĂ POMPE - REZERVOARE SEMÎNGROPATE					
Denumire		Simbol	pret carte	indice	cost curent
				2023 - 2024	2023 - 2024
	100 mc	REZAPASI100	128,297.1	2.4119	309,439.7
Rezervor cu capacitatea de	200 mc	REZAPASI200	166,442.6	2.4119	401,443.0
	300 mc	REZAPASI300	261,439.5	2.4119	630,566.0
	500 mc	REZAPASI500	419,936.5	2.4119	1,012,844.8
valoare CIB actualizata total					529,887
					17781.45491

C6

garaj fara acte

lei/mp

sc	35.2	530	
acoperis		15	cat 124/fisa 11
val total fiva/mp		457.9831933	CONSTR FOLOSINTA
indice	34095.80764		GENERALA 12 FISA 2
valoare CIB actualizata/mp		1561.530686	
valoare CIB actualizata total		54,966	

C7

post trafo fara acte

sc	44.8	840	
inst el		50	cat 101/fisa 5 CONSTR
val total fiva/mp		747.8991597	FOLOSINTA
indice	34095.80764		GENERALA 12 FISA 54
valoare CIB actualizata/mp		2550.022588	
valoare CIB actualizata total		114,241	

CLD	PIF	VARSTA	DURATA DE UTILIZARE	UZURA	UZURA	VAL DEPR FIZIC	DEPR ECONOMICA	VALOARE JUSTA
C1	1961	62	60	90%	220883.064	24,543	60%	9,817
C2	1989	34	85	29%	37991.9618	93,015	60%	37,206
C3	1970	53	55	85%	286745.002	50,602	60%	20,241
C4	1970	53	55	95%	247031.677	13,002	60%	5,201
C5	1987	36	55	55%	291438.046	238,449	60%	95,380
C6	1987	36	60	60%	32979.5281	21,986	60%	8,795
C7	1961	62	85	67%	76541.478	37,700	60%	15,080

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.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-giurgiu-IDgVuqm.html>



Postat 10 decembrie 2023

Teren intravilan Giurgiu

25 € Prețul e negociabil

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**

 **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică

Suprafața utilă: 633 mp

(P) Obține credit cu rate fixe

DESCRIERE

Vand lot teren intravilan situat în mun. Giurgiu, pe strada Podgoriei. Deschidere 25 m, curent, apă, canalizare, gaze la limita proprietății, 633 mp, pret 14750 euro.

PRIVAT 

Kostas

Pe OLX din februarie 2014

Activ ieri la 15:48

Trimite mesaj

 **076 702 2115**

Mai multe anunțuri ale acestor v

LOCALITATE

 **Giurgiu,**
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

Că urmări, legile privind drepturile con

Arată mai multe 

Publicitate



PUBLICITATE



JustConta Business SRL

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

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-902-m-in-orasul-giurgiu-bd-bucuresti-IDhmQUU.html>



Postat 06 decembrie 2022

Vand teren intravilan 902 m² in orasul Giurgiu, bd. Bucuresti

32 000 €

☐ **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

☐ **PROMOVEAZĂ**

☐ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică

Suprafata utila: 902 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

(P) Obține credit cu rate fixe

DESCRIERE

De Vanzare 902 m² intravilan, strada Stejarului - Bd. Bucuresti.
Toate utilitățile (apa-canal, energie electrică, gaze) la o distanță de cca 3m

Deschidere 21m si lungime 45m

Zona foarte linistita, curata, in dezvoltare (case/vile); la o distanta de numai 3 min de Kaufland
Prețul este de 32.000€.

Activ pe 01 decembrie 2022

Trimite mesaj

☎ 076 169 7911

Mai multe anunțuri ale acestui

LOCALITATE

📍 **Giurgiu,**
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către u

Ca urmare, legile privind drepturile de

Arată mai multe ▾

Publicitate



PUBLICITATE



JustConta Business SRL

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-873m/g11de5gefei070i2e711h1819i63ed50.html>

Vand teren intravilan 873m

Giurgiu · Giurgiu · 1000 m² hartă

24 000 EUR negociabil

0766861511



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Este vald

Adauga favor

Continuă vânzarea

Pe oferta

Mă interesează

Puneți oferta



Georgiana

Văd toate anunțurile

Conversatie

Vand teren intravilan in Giurgiu, suprafata totala 873 m, zona Alexandriei, str. Tufanicii, nr.12, utilitățile la poartă. Detalii telefonic sau pe whatsapp.



JustConta Business SRL

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

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

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

Vând Teren intravilan 700 mp

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

35 000 EUR

Validat din 20.11.2023 09:31:45

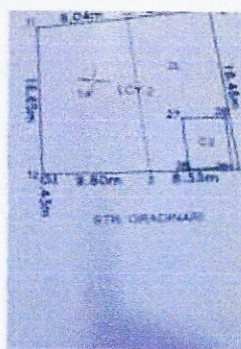
Descriere

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

0726186265



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



Modul 31 - 09/09/2023

Teren de vânzare în Giurgiu, Negru Vodă

30 000 €

05/09/2023

Intrat pe piață

€ 30000

olx.ro

Trimite mesaj

076 457 0286

Vezi multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu

TERENURI CORESPUNZATOARE

Amintesc tuturor că sunt posesorul de drept al acestui teren

Că acesta este în posesia mea și este disponibil pentru vânzare

Amintesc tuturor

312mp

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 se afla la intrarea pe Negru Vodă colț cu Bul Daciei, pe intrarea gradinarului deschidere 18 m. Este situat la 150 m distanță de școala nr 8. Terenul este împrejmuit și beneficiază de toate utilitățile: apă, canalizare, curent electric și gaze.

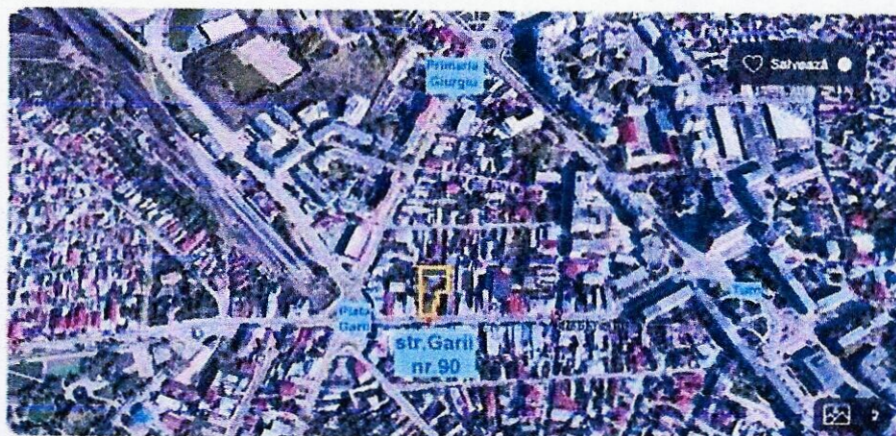


<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-X38R03002?lista=3278580&listing=1&pagina=lista&imoidviz=948881834>

Teren de vanzare

440.000 €

Giurgiu, zona ultracentrală, Văzătoare



0749 274 716
021 20 95 696 / 021 20 95 673 (bu)

Gheorghe Lazar

Director zone

IMOBILITATE

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. 0749 274 716, email [trimite email](#)

JustConta Business SRL

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

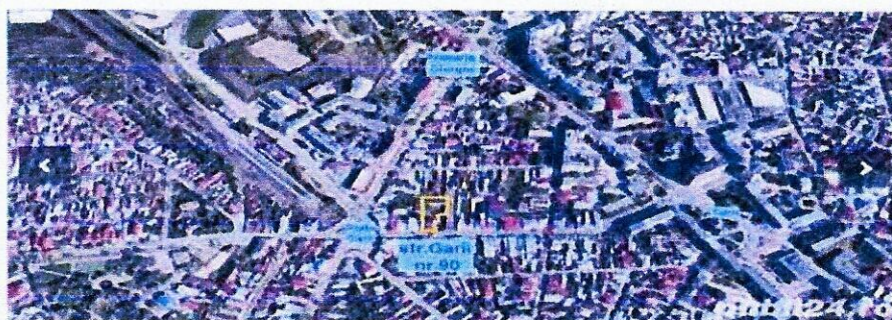
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html>

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

320 000 EUR

0749274716

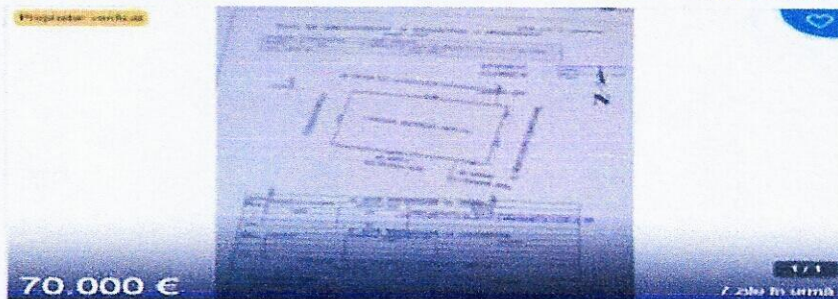


Descriere

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

0749274716

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/966-mp-teren-vanzare-giurgiu-giurgiu-6771924>



70.000 €

Vand teren intravilan str Cedruului nr 15 Giurgiu 966mp

Detalii

Pret / m²	72,45 €	Suprafata utila	966 mp
Clasificare teren	Intravilan	Tip terenuri	Comercial

Descriere

Vand teren intravilan str Cedruului nr 15 Giurgiu zona de vici. Utilitati: gaze, curent electric, apa canalizata, str asfaltata



JustConta Business SRL

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

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

Comp depreciere externa

https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/giurgiu/zona-libera/spatiu-industrial-de-vanzare-XV0204RTJ?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-spatii-comerciale-giurgiu&utm_term=145000

Hala producție și hala depozitare

145.000 €



SC Antigua Star SRL

0724 280 396

Apelabil 24/24

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Telegram

PREȚURI

Id agent: 140004970

Tip imobil

Productie/Service Suprafata totala

An constructie

Actualizat in 05.11.2023

420 mp

2021

Notițe

Articolul 20 din Legea nr. 347/2006

Adauga

ALTE DETALII

Hala productie 220 mp, putere electrica 100 KW si hala depozitare 200 mp. Total cu suprafata de 420 mp care se afla in zona Zona Libera Giurgiu.

Val de vanzare 300 eur/mp, valoare de catalog 650 eur/mp depreciere externa 60%

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI HALĂ DE DEPOZITARE CU STRUCTURĂ PE CADRE DIN BETON ARMAT ȘI ÎNCHIDERE CU PANOURI IZOLATOARE DE TIP ISOPAN						420
Denumire	Gradul	Simbol	pret	indice	cost actualizat	
	seismic		carte	2023-2024	2023-2024	
Infrastructură	Grad 7	7INFHDSC	560.8	2.0183	1,131.9	475382.3
Suprastructura	Grad 7	7SHDSC	495.1	1.9816	981.1	412057.9
Finisaj		FINHDSC	594.6	2.2944	1,364.3	572985.1
Instalații electrice		ELHDSC	48.8	3.5346	172.5	72445.16
Instalații sanitare		SAHDSC	99.0	1.9272	190.8	80132.98
Instalații de încălzire		IVHDSC	13.1	2.1513	28.2	11836.45
					eur/mp ftva	654.1207

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-spatii-comerciale/giurgiu/sud/spatiu-comercial-de-vanzare-XCAB1400B?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-spatii-comerciale-giurgiu&utm_term=590000-0-3192

Clădire multifuncțională în Giurgiu - front stradal și acces TIR

590.000 € - TVA



Violeta Teodorescu
0371 780 203
0723 505 500
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Actualizat în 09/10/2023

Centru comercial	Suprafață totală	3.192 mp
	Înălțime spațiu	3,8 m
	Vitrină	Da
	Suprafață totală proprietate	3.192 mp
	Regim înălțime	D+P+2E
	Etaj	Demisol
	An construcție	1975
	Suprafață teren	4558 mp

JustConta Business SRL

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

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



Acest imobil a avut la momentul punerii în folosință destinația de cantină pentru angajații Combinatului Chimic Giurgiu.

Ulterior, parterul a capatat destinația de restaurant/salon de evenimente, la demisol existând bucatăria și toate anexele necesare desfășurării activității. Tot la demisol, multumită compartimentării avantajoase au mai funcționat o librărie și diverse unități de desfacere produse alimentare.

În perioada 2000-2015 în imobil și-au desfășurat activitatea mai multe firme care au avut ca obiect de activitate

confecriile. De atunci imobilul se află în conservare, o parte din compartimentări și instalații sanitare fiind dezafectate.

La imobil se poate ajunge cu autocamioane tip TIR, curtea generoasă permitând accesul direct în rampă, operațiunile de încărcare-descărcare putându-se astfel desfășura foarte ușor.

Imobilul este racordat la apă, canal, energie electrică (380 V, putere aprobată 150 kW). Rețeaua de gaze este instalată până la limita de proprietate.

Proprietarii au construit un acoperiș în două ape pe suport de lemn, acesta fiind instalat peste vechea terasă cu carton bituminos.

Întreaga clădire a fost expertizată tehnic din punct de vedere al rezistenței structurale, aceasta ne reprezentând niciun viciu.

JustConta Business SRL

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

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