

Nr. 007/2021

## RAPORT DE EVALUARE

- IMOBILE – TERENURI INTRAVILANE – ADUNATII COPACENI, Jud. GIURGIU  
**CF 30624, CF 31622, CF 31621, CF 30629**



**Proprietar : ROMSTRADE SRL – IN INSOLVENTA**

**Utilizatori desemnati :**

- **proprietarul**
- **Administrator judiciar** Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL
- **Adunarea Creditorilor în Dosarul 92/122/2012, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU**

**Evaluator : QUANTUM EVALUARI S.R.L.**  
Membru corporativ ANEVAR, autorizatie 0284

Aprilie 2021

Catre:

**ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA *in calitate de Client***

si

***Utilizatorii desemnati***

- **Administrator judiciar** Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL
- **Adunarea Creditorilor în Dosarul 92/122/2012**, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU

**Stimati parteneri,**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru bunurile imobile terenuri intravilane proprietatea ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLENTA, situate in Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu, inscrise in : **CF 30624, CF 31622, CF 31621, CF 30629.**

Conform contractului cadru incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorii desemnati, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunurilor de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valorile estimate sant valabile la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,  
Alic Deli Maria,

*Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.10101)*  
**Administrator al QUANTUM EVALUARI SRL , membru corporativ ANEVAR – aut.**  
**0284**



## 1 CUPRINS

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

#### II. Prezentarea datelor

1. Identificarea bunului imobil subiect. Descrierea juridică
2. Date despre amplasare
3. Aspecte privind utilizarea, analiza celei mai bune utilizări

#### III. Analiza pieței bunurilor imobile

#### IV. Analiza datelor - concluzii

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

#### V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

#### VI. Anexe raport

### SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

<b>Evaluator</b>	QUANTUM EVALUARI SRL,						
<b>Autorizatie</b>	Membru corporativ ANEVAR (Autorizatie 0284)						
<b>Asigurare</b>	50.000 EUR / cu valabilitate pana la 31.12.2021						
<b>Bunuri evaluate</b>	Nr. crt.	DENUMIRE	CF	Nr. cad.	Suprafata - mp.		
	1	teren intravilan	30624	30624	6936		
	2	teren intravilan	31622	31622	5499		
	3	teren intravilan	31621	31621	20		
	4	teren intravilan	30629	30629	7779		
<b>Proprietar</b>	ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA						
<b>Utilizatori desemnati</b>	Proprietarul si Adunarea Creditorilor in Dosar 92/122/2012, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU						
<b>Data inspectiei</b>	ianuarie 2021						
<b>Data evaluarii</b>	2 aprilie 2021						
<b>Curs de schimb</b>	1 EURO = 4,9106 LEI, afişat BNR la data de 02.04.2021						
<b>Scopul evaluarii</b>	Pentru informarea utilizatorilor desemnati in vederea expunerii la vanzare in cadrul procedurii						
<b>Tipul valorii</b>	Valoarea de piata						
<b>Ipoze sau conditii legate de proprietate</b>	Dreptul de proprietate se considera integral, fara sarcini						
<b>Valori de piata – imobile – fara TVA</b>	Nr. crt.	DENUMIRE	CF	S. - mp.	Valoare piata - lei	Valoare piata - euro	Valoare unitara e/mp.
	1	teren intravilan	30624	6936	294590	59990	8,65
	2	teren intravilan	31622	5499	274976	56200	10,18
	3	teren intravilan	31621	20	1000	204	10,18
	4	teren intravilan	30629	7779	309120	62950	8,09
		TOTAL			20234	879686	179344

### QUANTUM EVALUARI S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autorizatie 0284



## I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUARI SRL, Membru corporativ ANEVAR, autorizatia 0284/2021.

Declarăm ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declarăm că nu avem nici un interes actual sau de perspectivă pentru bunurile imobile

care fac obiectul acestui Raport de evaluare si declinam orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Tariful pentru prestarea serviciului de evaluare nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa confere prestatorului sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR - 2020

## 2. Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati

Client : **ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA**

Utilizatori desemnati :

- **ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA**
- **Administrator judiciar** Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL
- **Adunarea Creditorilor în Dosarul 92/122/2012**, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU

## 3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru informarea utilizatorilor desemnati, in vederea expunerii la vanzare in cadrul procedurii.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

## 4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

**Obiectul evaluarii este constituit din :**

**Terenuri intravilane** proprietatea ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA, situate in Adunatii Copaceni, in vecinatatea giratorului principal la DN 5

Nr. crt.	DENUMIRE	CF	Nr. cad.	Suprafata - mp.
1	teren intravilan	30624	30624	6936
2	teren intravilan	31622	31622	5499
3	teren intravilan	31621	31621	20
4	teren intravilan	30629	30629	7779

**Drepturi de proprietate evaluate – integrale ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA .**

## 5. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata**. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere"*.

### **6.Data evaluarii:**

Data inspectiei: 27 ianuarie 2021. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Marinel Plesa, legitimatia 15275.

Data evaluarii 2 aprilie 2021

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 05.04.2021 .

### **7.Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii**

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilelor analizate , impreuna cu informatii culese la inspectie , fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul ipoteze si ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

### **8.Natura și sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea**

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, planuri de amplasament, limitele proprietatii, au fost furnizate de catre client.
- informatiile referitoare la datele de piata s-au preluat de la agentiile imobiliare din zona analizata, revista Valoarea editata de ANEVAR, mass-media, site-uri de publicitate imobiliara cu acoperire nationala si locala;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL;

Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

### **9. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative**

#### **Ipoteze:**

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

#### **Aspectele juridice:**

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata ( extrase de carte funciara de informare), planuri amplasament, asa cum acestea au fost furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau documentari suplimentare;
- **drepturile de proprietate evaluate au fost considerate depline, valabile si marketabile. imobilele au fost evaluate si considerate ca fiind libere de sarcini, respectiv cu posibilitate de vanzare supravegheata de catre creditorii conform cu legislatia specifica situatiei juridice a proprietarului si a procedurilor de insolventa ;**

**Aspecte fizice si tehnice:**

- Nu am realizat o analiză ( de capacitate și de randament) a terenurilor, nu au fost prezentate studii pedologice/geologice din care sa rezulte caracteristicile de fundare si starea solului ;
- Pentru terenurile evaluate au fost actualizate datele cadastrale (numarul cadastral coincide cu numarul de carte funciara ) , imobilele au fost identificate conform planurilor de amplasament prezentate de client si utilizand site-ul <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>;

**Mediu:**

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul clientului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea bunurilor evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale in acest sens; valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca bunurile sant contaminate acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

**Metodologie:**

- scopul prezentei evaluari a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

**Consultanta viitoare:**

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

**Alte date :**

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale.

**Ipoteze speciale semnificative:**

- in prezent si conform cu datele inscrise in extrasele de CF prezentate, parcelele de teren inscrise in CF 30624 si CF 31621 nu au deschidere directa la drum public, vecinatatile fiind asigurate de terenuri cu proprietar ROMSTRATE SRL – in insolventa si alti proprietari. Se va considera ipoteza vanzarii la pachet ( corp comun) a parcelei inscrise in CF 31621, in suprafata de 20 mp., impreuna cu parcela inscrisa in CF 31622 , in suprafata de 5499 mp., ce are deschidere la drum public, iar pentru parcela inscrisa in CF 30624, nu se va lua in calcul vanzare la pachet cu alt teren ce are deschidere la drum public, pentru evaluarea acestei parcele se vor considera costurile legate de asigurarea accesului prin inscrierea servitutii de trecere, tinand cont in evaluare de costurile aferente acestei asigurari a accesului.

### **10.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare**

Nici prezentul raport, nici parti ale sale, in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

### **11.Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR**

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR 2020:

- SEV100 – Cadrul general
- SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV102 – Documentare si conformare
- SEV103 – Raportare
- SEV104 – Tipuri ale valorii
- SEV105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV630 – Evaluarea bunurilor imobile

### **12.Descrierea raportului**

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea proprietatii, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunurilor;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a proprietatii, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

## **II PREZENTAREA DATELOR**

### **1. Descrierea juridica**

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copie necertificata, in scop raport, fara a fi prezentate originalele documentelor – prezentate in anexa la raport:

- Extrase de carte funciara ;
- Plan de amplasament si delimitare ;
- Certificat de urbanism de informare.

**Se mentioneaza sarcinile inscrise in extrasele de carte funciara prezentate de catre client :**

- **CF 30624 – sub nr. 15397/01.04.2008** s-a inregistrat contractul de ipoteca nr, 557/2008, emis de B.N.P. Gogolan Rares Ionut , unde la C1 este inregistrata intabularea dreptului de **IPOTECA , valoare 10.000.000 euro + dobanzi aferente, costuri si comisioane precum si cheltuieli de orice natura in favoarea B.C.R. S.A.**, iar la C2 este notata interdictia de instrainare,grevare, inchiriere, dezmembrare,



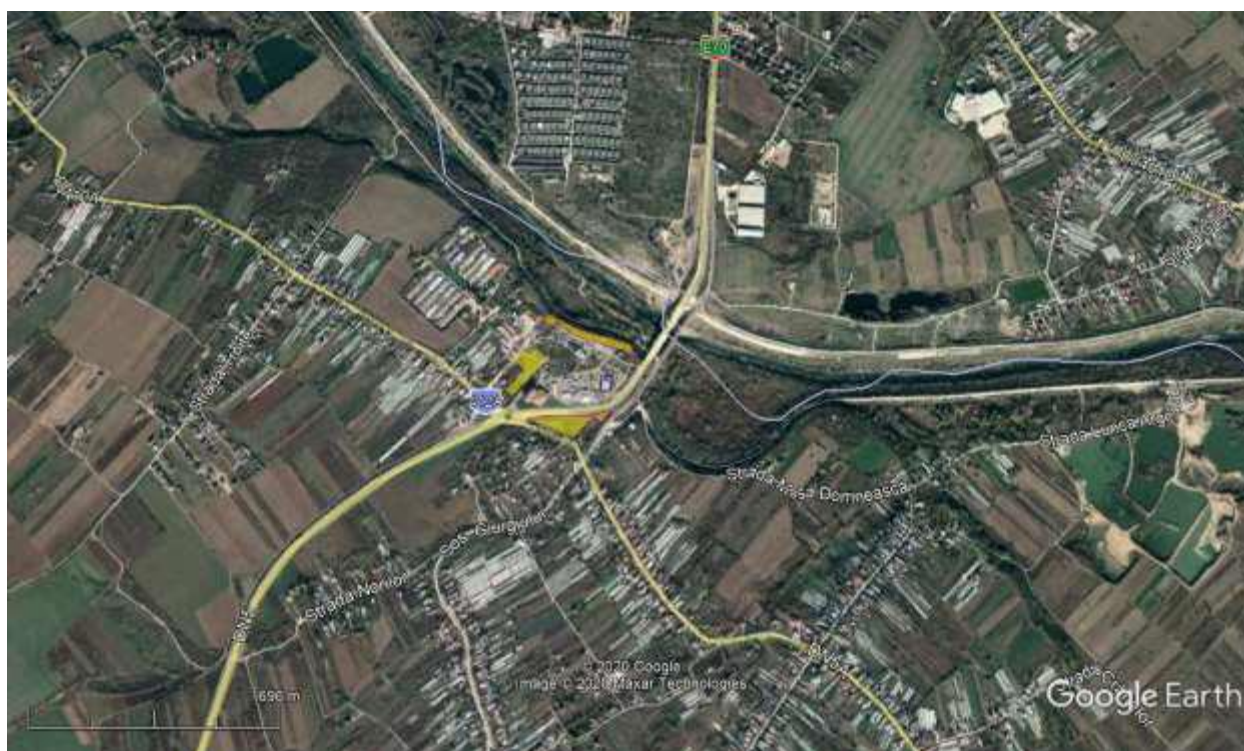
- alipire si amenajare. Extras prezentat nr. Cerere 21550 din 09.05.2016 ;
- **CF 31622 – sub nr. 44982/09.11.2011** s-a inregistrat contractul de ipoteca nr, 557/2008, emis de B.N.P. Gogolan Rares Ionut , unde la C1 este inregistrata intabularea dreptului de **IPOTECA , valoare 10.000.000 euro + dobanzi aferente, costuri si comisioane precum si cheltuieli de orice natura in favoarea B.C.R. S.A.**, iar la C2 este notata interdictia de instrainare,grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire si amenajare. – **sub nr. 30427/18.07.2012** s-a inregistrat Somatia nr. Dos. 613/2012, emisa de SPCEJ DOBRA, COSOREANU & DOBRA, unde la C4 s-a notat **somatia de plata pentru suma de 423.396 lei**, in favoarea creditorului S.C. SICOR S.R.L. – **sub nr. 44129/16.10.2012** s-a inregistrat Somatia nr. 1372/2012, din 11.10.2012 emisa de SPCEJ DOBRA, COSOREANU & DOBRA, unde la C5 s-a notat **somatia de plata pentru suma de 21.597.784,78 lei**, in favoarea creditorului S.C. MARFIN LEASING IFN (ROMANIA) S.A. Extras prezentat nr. Cerere 21548 din 09.05.2016 ;
  - **CF 31621– sub nr. 44582/09.11.2011** s-a inregistrat contractul de ipoteca nr, 557/2008, emis de B.N.P. Gogolan Rares Ionut , unde la C1 este inregistrata intabularea dreptului de **IPOTECA , valoare 10.000.000 euro + dobanzi aferente, costuri si comisioane precum si cheltuieli de orice natura in favoarea B.C.R. S.A.**, iar la C2 este notata interdictia de instrainare,grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire si amenajare. Extras prezentat nr. Cerere 21549 din 09.05.2016 ;
  - **CF 30629 – sub nr. 15378/01.04.2008** s-a inregistrat contractul de ipoteca nr, 557/2008, emis de B.N.P. Gogolan Rares Ionut , unde la C1 este inregistrata intabularea dreptului de **IPOTECA , valoare 10.000.000 euro + dobanzi aferente, costuri si comisioane precum si cheltuieli de orice natura in favoarea B.C.R. S.A.**, iar la C2 este notata interdictia de instrainare,grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire si amenajare. Extras prezentat nr. Cerere 21551 din 09.05.2016 ;

## 2. Date despre amplasare

Terenurile care in prezent sunt neconstruite, figureaza in cartea funciara ca si terenuri intravilane , categorii de folosinta dupa cum urmeaza :

CF	Supraf.	Tipul	categ. Folosinta
30624	6936	intravilan	arabil
31621	20	intravilan	arabil
31622	5499	intravilan	arabil
30629	7779	intravilan	arabil

, terenurile fiind parte din incinta Romstrade, situata in intravilanul Adunatii Copaceni din județul Giurgiu, in zona apropiata de Giratoriu, adiacent la DN 5.



#### ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE

Auto (Calitatea rețelelor de transport: asfaltate):

- DN 5, adiacent.
- CB – centura Bucuresti - la cca 9 km.
- A1 – la cca 24 km.
- A2 – la cca 26 km.

**VECINATATI, ACCES, TOPOGRAFIE si UTILITATI :  
Teren intravilan CF 30624**



**Vecinatati** : la N si E – zona protectie raul Arges, la S si V – parcele teren Romstrade SRL – in insolventa.

**Accesul la proprietate** se poate face din DN 5 , ulterior traversand parcelele de teren inscrise in urmatoarele CF-uri : CF 32352, CF 30359, pe drumurile de incinta ce au proprietar ROMSTRAD S.R.L. – in insolventa. **Se mentioneaza faptul ca terenul inscris in CF 30624 nu are acces direct din drum public.**



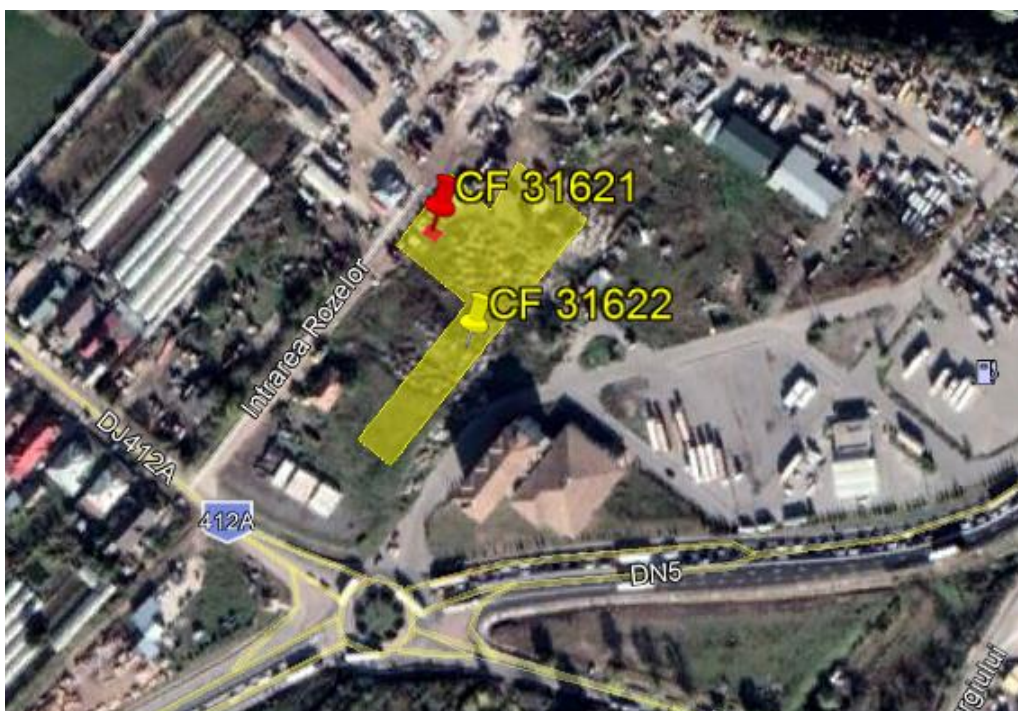
Terenul are forma neregulata, cu topografie generala de orizontalitate si de panta usoara de orientare N si E spre zona de protectie a raului Arges (panta accentuata), este un teren cu vegetatie partiala, neuniforma, tufisuri si arboret tanar. La data inspectiei, pe o parte din teren se aflau depozitate mai multe autovehicule si utilaje



**Utilitatile disponibile** sunt :

- energie electrica – cel mai apropiat punct de bransare, la cca 20 m., cladirea Birouri C1 inregistrat in CF 30359;
- apa din sursa proprie (Romstrade SRL – in insolventa) put de adancime – cel mai apropiat punct de bransare , la cca 20 m., cladirea Birouri C1 inregistrata in CF 30359, retea publica, la cca 300 m. DJ 412A
- canalizare publica – la cca 300 m., DJ 412A;
- gaz metan, retea publica – la cca 300 m., DJ 412A

Teren intravilan **CF 31622 si 31621**



**Vecinatati** : la N si E – parcele teren Romstrade SRL – in insolventa, la V – drum public, Intrarea Rozelor ( CF 36377), la sud parcela 32352, proprietar Romstrade SRL – in insolventa

**Accesul la proprietate** se poate face din DN 5 , DJ 412A, Intrarea Rozelor (drum public). **Se mentioneaza faptul ca terenul inregistrat in CF 31621, in suprafata de 20 mp., nu are acces direct din drum public.**



Terenul are forma neregulata, cu topografie generala de de panta usoara de orientare E spre parcela 32352, este un teren cu vegetatie neuniforma, tufisuri . La data inspectiei, pe o parte din teren se aflau depozitate mai multe deseuri din materiale constructii provenite din demolari.





**Utilitatile disponibile sunt :**

- energie electrica – cel mai apropiat punct de bransare, la cca 100 m., retea publica
- apa si canalizare, cel mai apropiat punct de bransare , la cca 100 m., retele publica, la DJ 412A
- gaz metan, retea publica – la cca 100 m., DJ 412A

**Teren intravilan CF 30629**



**Vecinatati :** la N – rigola la DN 5 , la V – giratoriu , la sud DN 5A, la E proprietati particulare

**Accesul la proprietate** se poate face doar din DN 5A





**Utilitatile disponibile sunt :**

- energie electrica – la limita proprietatii, DN 5A
- apa si canalizare - la limita proprietatii, DN 5A
- gaz metan, retea publica – la limita proprietatii, DN 5A

**3.CEA MAI BUNA UTILIZARE**

***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.***

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

#### Teren intravilan **CF 30624**

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 58/07.05.2020**, parcela de teren înscris în CF 30624, nr. cad. 30624 are următoarele caracteristici :

- **Regimul juridic** : teren intravilan arabil înscris în CF 30624, situat în Tarla T 50, cu sarcini C1, C2, C3;
- **Regimul economic** : folosința actuală - teren intravilan arabil, destinație - teren intravilan arabil;
- **Regimul tehnic** : teren situat în zona mixtă M, subzona unități agricole, instituții publice și servicii M2a3.

#### **Utilizări admise :**

##### **M2a3**

-activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

- accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit, activitățile permise sunt cele care creează disconfort/incomodare, necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.

- activități terțiare celor agricole, de cercetare, vânzare (dar nu cu amănuntul), depozitare a produselor agricole;

#### **Utilizări admise cu condiționari :**

##### **M2a3:**

-se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului.

- comerț, expoziții, restaurante recreere, servicii personale și colective, spații plantate odihnă etc.;

- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;

- se admit restaurante/baruri/cafenele/braserii/disco-cluburi de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative, dotările de învățământ, cultură și culte;

- se admit laboratoare sau săli de conferințe/curs folosite chiar și de dotările de învățământ mediu sau superior;

- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona adiacentă.



## Utilizari interzise

### M2a3:

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor și a dotărilor de cultură și cult.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Pentru a fi construibile parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata, sau sa beneficieza de servitute de trecere legal constituita de minim 4 m. latime. In cazul de fata parcela se incadreaza in categoria terenurilor ce nu dispun de acces direct din drum public, ca atare este necesara constituirea de servitute de trecere.

Inaltime maxima admisa P + 3E (12 m. la cornisa, 14 m. la coama )

POT maxim 40%

CUT maxim pt. inaltimea de P+3 = 1,6 mp. ACD/mp. teren

Conform celor de mai sus utilizarea legala a parcelei este imobil pentru utilizare agro-industriala, fara generare de poluare, cu spatii mari in jurul cladirilor.

Practic, **ținând cont de natura imobilului si de amplasare** ,cea mai buna alternativa posibila pentru terenul analizat ,CF 30624 , conform cu Certificatul de Urbanism de Informare emis de UAT Adunatii Copaceni, nr. 58/07.05.2020, este cea de proprietate imobiliara cu utilizare industriala

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- ⇒ **este** permisibilă legal, conform Certificatului de urbanism prezentat;
- ⇒ îndeplinește condiția de **fizic posibila**.
- ⇒ este **fezabila financiar**.
- ⇒ este **maxim productiva** se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Teren intravilan **CF 31622, CF 31621**

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 55/07.05.2020, si 56/07.05.2020**, parcelele de teren in scris in CF 31621, nr. cad. 31621 si CF 31622, nr. cad 31622, au urmatoarele caracteristici :

- **Regimul juridic** : teren intravilan arabil in scris in CF 31621 si CF 31622, situate in Tarla T 50;
- **Regimul economic** : folosinta actuala - teren intravilan arabil, destinatie - teren intravilan arabil;
- **Regimul tehnic** : teren situat in zona mixta M, subzona unitati agricole, institutii publice si servicii M2a3.

### **Utilizari admise :**

#### **M2a3**

- activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.
- accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat, descărcat și manevre. În mod obișnuit, activitățile permise sunt cele care creează disconfort/incomodare, necesită spații mari în jurul clădirilor pentru depozitarea materiei prime și a produselor obținute și care nu generează emisii poluante.
- activități terțiare celor agricole, de cercetare, vânzare (dar nu cu amănuntul), depozitare a produselor agricole;

### **Utilizari admise cu conditionari :**

#### **M2a3:**

- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului.
- comerț, expoziții, restaurante recreere, servicii personale și colective, spații plantate odihnă etc.;
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;
- se admit restaurante/baruri/cafenele/braserii/disco-cluburi de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative, dotările de învățământ, cultură și culte;
- se admit laboratoare sau săli de conferințe/curs folosite chiar și de dotările de învățământ mediu sau superior;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona adiacentă.

### **Utilizari interzise**

#### **M2a3:**

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor și a dotărilor de cultură și cult.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Pentru a fi construibile parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata, sau sa beneficieza de servitute de trecere legal constituita de minim 4 m. latime. In cazul de fata parcela constituita din loturile inscrise in CF 31621 si CF 31622 se incadreaza in categoria terenurilor ce dispun de acces direct din drum public, fiind construibile in urmtoarele conditii :

Inaltime maxima admisa P + 3E (12 m. la cornisa, 14 m. la coama )

POT maxim 40% - procent ocupare a terenului

CUT maxim pt. inaltimea de P+3 = 1,6 mp. ACD/mp. teren - coeficient de utilizare

Conform celor de mai sus utilizarea legala a parcelei este imobil pentru utilizare agro-industriala, fara generare de poluare, cu spatii mari in jurul cladirilor.

Practic, **ținând cont de natura imobilului si de amplasare**, cea mai buna alternativa posibila pentru terenul analizat, CF 31621, CF 31622, conform cu Certificatul de Urbanism de Informare emis de UAT Adunatii Copaceni, nr. 55 - 56/07.05.2020, este cea de proprietate imobiliara cu utilizare industriala. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este permisibilă legal**, conform Certificatului de urbanism prezentat;
- \* îndeplinește condiția de **fizic posibila**.
- \* este **fezabila financiar**.
- \* este **maxim productiva** se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

### **Teren intravilan CF 30629**

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 57/07.05.2020**, parcela de teren inregistrat in CF 30629, nr. cad. 30629, are urmatoarele caracteristici :

- **Regimul juridic** : teren intravilan arabil inregistrat in CF 30629, situat in Tarla T 50;
- **Regimul economic** : folosinta actuala - teren intravilan arabil, destinatie - teren intravilan arabil;
- **Regimul tehnic** : teren situat in zona locuinte, subzona preponderent locuinte individuale L1a1.

### **Utilizari admise**

#### **L1a1:**

- locuinte individuale mici cu maxim P+1E+M, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

### **Utilizari admise cu conditionari**

#### **L1a1, L1a2:**

- se admite mansardarea clădirilor 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 admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o raza de deservire de 250.
- se admite amplasarea de gradinite cu conditia ca suprafata minima a loturilor pe care se dispun acestea sa fie de 1000mp, considerandu-se ca au o raza de deservire de 500m.

## Utilizari interzise

### L1a1, L1a2:

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare 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;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice și auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice dotări de loisir cu program și flux de clienți ce deranjează rezidenții;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Din punct de vedere a dimensiunii suprafeței și a frontului la calea publică, pe lotul de teren analizat se poate construi insiruit, cuplat sau izolat.

Înălțime maximă admisă P + 1 E + M (8 m. la cornișă, 10 m. la coama)

POT maxim 30% - procent ocupare a terenului

CUT maxim pt. înălțimea de P+1E+M = 0.9 mp. ACD/mp. teren - coeficient de utilizare

Conform celor de mai sus utilizarea legală a parcelei este imobil pentru utilizare rezidențială, locuințe individuale, comercială-servicii cu S mai mic de 250 mp. ACD, fără trafic important de persoane sau mărfuri.

Practic, **ținând cont de natura imobilului și de amplasare**, cea mai bună alternativă posibilă pentru terenul analizat, CF 30629, conform cu Certificatul de Urbanism de Informare emis de UAT Adunătii Copăceni, nr. 57/07.05.2020, este cea de proprietate imobiliară cu utilizare mixtă rezidențială - comercială.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- **este permisibilă legal**, conform Certificatului de urbanism prezentat;
- \* îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- \* este  **fezabilă financiar**.
- \* este  **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

## III Analiza pieții

Piața specifică este mediul în care bunurile, marfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va raspunde la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, in functie de capacitatea si cunostintele proprii, de imaginea proprie asupra utilitatii relative a bunurilor si/sau serviciilor si de nevoile si dorintele individuale. O piata poate fi locala, regionala, nationala sau internationala.

Analiza pietei imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potentialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investitiilor realizate in zona de referinta a proprietatii analizate.

Tinind cont de scopul raportului - estimarea valorii de piata, este necesara incadrarea imobilului in piata imobiliara. Aceasta se face in functie de cea mai buna utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai buna utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabila a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

### ***Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat***

Proprietatea evaluată este situata in zona intravilana a localitatii Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu.

Se considera ca proprietatea este utilizabilă eficient de către un ocupant.

**Analiza preliminară a economiei zonei:** Localitatea Adunatii Copaceni , localitate de rang IV, resedinta de comuna, este un centru de dezvoltare cu trend usor ascendent din punct de vedere economic si edilitar; populatia este majoritar activa, somajul este in crestere relativa, iar venitul mediu pe locuitor este apropiat de media pe tara.

*Incertitudinea pietei.* Extinderea masiva a noului coronavirus (COVID-19), care a fost declarata pandemie globala de catre OMS in 11 martie 2020 a avut un impact asupra pietelelor financiare globale. Mai multe tari au impus restrictii de calatorie.

Activitatea pietei imobiliare este afectata in multiple sectoare. La data evaluarii, consideram ca nu ne putem baza pe informatiile istorice prezente in piata, deoarece reactiile curente la COVID-19 indica faptul ca avem de a face cu un set de circumstante nemaiintalnite pe baza carora sa fie facute rationamente.

Astfel, informatiile folosite in prezentul raport, cum ar fi; date financiare, riscuri asociate cu diferite instrumente financiare, tranzactiile sau ofertele comparabile, sunt valabile exclusiv la data evaluarii, evaluatorul neasumandu-si raspunderea pentru viitoarele fluctuatii negative asupra valorii de piata, rezultate in urma pandemiei declarate de catre OMS in 11 Martie 2020.

De aceea, estimarile noastre, sunt, astfel, raportate pe baza unor "incertitudini materiale de evaluare" conform SEV 103 – Raportare din Standarde. In consecinta, mai putina certitudine - si un mai grad mai mare de prudenta - trebuie atasata evaluarii noastre decat este normal.

**Astfel piața specifică proprietății** este cea a proprietăților de tip industriale/comerciale si de locuinte individuale, situate in Adunatii Copaceni, judetul Giurgiu, la distanta mica fata de drumurile principale ce definesc zona, adica DN 5, DN 5A si DJ 412A.

Activitatea economica generala, in special domeniile de activitate afectate de pandemie, pentru anii 2020 – inceputul anului 2021, au avut un climat economic total nefavorabil. Impactul economic al crizei provocate de coronavirus variaza de la un sector industrial la altul și de la o întreprindere la alta. Acesta depinde de o serie de factori, printre care

posibilitatea de adaptare la întreruperile din lanțul de aprovizionare, existența stocurilor sau dependența de procesele de producție „exact la timp”.

Analizele și previziunile economice din acest sector sunt greu de estimat, astfel conform analizei de piață pe termen scurt spre mediu previziunile sunt fluctuante fără a se cunoaște cu certitudine tendințele .

„Piața imobiliară rezidențială - clienți, cumpărători/vânzători, dezvoltatori, brokeri și bănci - se pregătește pentru anul 2021, când economia ar trebui să-și revină - guvernul mizează pe o creștere economică de 4,3%, în timp ce analiștii își majorează prognozele la peste 5% -, pe măsură ce procesul de vaccinare include tot mai mulți oameni, iar presiunea pandemiei Covid-19 se va mai reduce.

În piață, dobânzile la creditele ipotecare variază între: Banca Transilvania - IRCC plus 2,75% și DAE de 4,82%; CEC Bank - IRCC plus 2,3% și DAE de 5,15%; BCR - IRCC plus 2,7% și DAE de 5,12%.

De un an dobânzile sunt în scădere, având în vedere că BNR a redus dobânda de referință de la 2,5% la 1,25%, ceea ce a dus la scăderea ROBOR de la 3,1% la 1,55% în acest moment. Scăderea IRCC, care acum este de 1,88%, se va vedea începând din trimestrul II, având în vedere decalajul de timp de 6 luni pe care îl prevede legea (BNR încearcă să schimbe prevederea astfel încât IRCC să aibă un decalaj de doar 3 luni).

După cum arată lucrurile, BNR va mai opera o scădere a dobânzii de referință, ceea ce va antrena reducerea în continuare a dobânzilor de pe piața interbancară.

Băncile sunt supralichide în acest moment și trebuie să facă ceva cu banii, mai ales că și dobânzile la titlurile de stat sunt în scădere. Așa că vor forța creditarea ipotecară, având în vedere că guvernul, chiar dacă a înghețat salariile la stat, unde sunt 1,249 milioane de angajați, nu are nicio intenție să le taie sau să reducă sporurile.

Pentru bănci creditarea ipotecară și creditele de consum sunt principalele motoare de creștere, având în vedere incertitudinile legate de creditarea corporată. Dacă în 2020 creditarea ipotecară pe sold a crescut cu 8 miliarde de lei, creditarea corporată a crescut cu numai 5,5 miliarde de lei, și asta în condițiile în care cea mai mare parte a creditelor pe care le dau băncile sunt garantate de stat prin diversele programe - IMM Invest, Agro, Leasing etc.

Dacă dobânzile și costurile unui credit vor scădea sau nu vor crește cel puțin în următorii 5 ani, având în vedere că mesajul Uniunii Europene și a puternicelor țări industrializate este de a ține dobânzile la un nivel extrem de scăzut până când economiile și companiile își vor reveni, prețurile apartamentelor (imobile în general) vor crește; nu uniform, și nu în toate orașele.

Problema în România este că prețul de referință în imobiliare este în euro, chiar dacă tranzacția se decontează și în lei. Așa că orice creștere a cursului leu/euro se vede și în prețul final.

Brokerii imobiliari cred că o creștere a prețurilor până în 10% într-un an este sănătoasă, mai ales dacă cererea este în creștere.

Dacă prețurile apartamentelor (imobilelor) cresc în euro, scăderea dobânzilor la lei de către bănci este practic anulată. Asta ca să nu mai vorbim de creșterea cursului leu/euro.

Dacă previziunile economice de acum se vor adeveri, adică o creștere economică de peste 4%, fără tăieri de salarii nici la stat nici la privat, cu revenirea presinilor pe piața forței de muncă, vom vedea o creștere mai susținută a prețurilor apartamentelor. Mai ales că, la prețurile actuale, cu salariul mediu de 3.500 de lei net pe lună, îți poți cumpăra un apartament de 2 camere de 70.000 de euro în 8,2 ani, față de 32 de ani în anul 2008, conform unei analize a firmei de brokeraj imobiliar SVN.

Ceea ce vedem noi în acest moment ca știri privind creșterea prețurilor materiilor prime, puțin mai încolo vom vedea în prețurile produselor finite.

Acest lucru se va vedea și pe piața construcțiilor, unde fierul, cimentul înregistrează creșteri susținute.

Dacă guvernul va da drumul banilor pentru investițiile publice în infrastructură, piața muncii se va tensiona, având în vedere existența unui deficit de 500.000 de oameni în sectorul de construcții. Acest lucru va duce la creșterea salariilor și, implicit, în final, la creșterea prețurilor construcțiilor.

De la această realitate pornim la începutul acestui an 2021”.

*Analiza preluata : <https://www.zf.ro/opinii/intampla-piata-imobiliara-2021-dobanzile-creditele-ipotecare-lei-vor-19928218>*

### **Evoluția pieței. Cererea. Oferta**

Piața proprietatilor comerciale situate in orasele principale si de-a lungul cailor principale de transport a cunoscut o puternica creștere survenită după anul 1990 pana in 2008. De la un an la altul au crescut prețurile in acelasi ritm cu economia nationala.

Începând cu anul 2008 cererea pentru astfel de proprietati s-a redus. Rata de ocupare a început să descrească ceea ce a început să se reflecte în prețuri. Criza economică care a început să se simtă la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii.

Este greu de apreciat nivelul scăderilor pentru că proprietățile au fost afectate în mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății. Numărul tranzacțiilor a scăzut foarte tare.

In ultimii doi ani, piata imobiliara a terenurilor construibile a inregistrat o revenire, in deosebi piata terenurilor industriale – logistice, dar fara a tine pasul cu piata apartamentelor ce inregistreaza crestere sustinuta si de programul guvernamental de finantare „prima casa”.

Numarul de tranzactii cat si preturile au inceput sa creasca usor la terenurile cu destinatie rezidentiala, mai ales in zonele consacrate pentru dezvoltare urbana , fara a atinge limitele superioare dinainte de criza, iar pentru terenurile libere cu destinatie comerciala, cresterea preturilor au manifestat o evolutie pozitiva constanta.

Piața este în continuare captivă în câteva zone din țară – București, Vest și Centru. Cu puține excepții, cererea, dar și oferta nouă s-au orientat și în acest an spre locațiile consacrate, devenite deja poli de dezvoltare. Din acest punct de vedere există un dezechilibru pe piață, care se va menține atâta timp cât nu vor fi rezolvate problemele legate de disponibilitatea forței de muncă și infrastructură .

Dacă până acum cumpărătorii erau mult mai interesați să cumpere locuințe în centrele marilor orașe și chiar la limită, în zonele imediat apropiate și cu acces facil în oraș, acum lucrurile par să se schimbe. „Tendința e de migrare de la centrul orașului în zone destul de îndepărtate, chiar în zone care acum doi ani nu erau deloc luate în calcul”, explică Dragoș Nichifor.

De exemplu, în zona Bucureștiului, până recent cumpărătorii preferau să cumpere locuințe cel mult în zona Ilfov, cu acces ușor spre centru din cauza drumului zilnic către serviciu. Acum, însă, ei par să fie dispuși să se îndepărteze din ce în ce mai mult. „În 2020, cu pandemia, Crevedia a devenit vedetă în piața imobiliară. La fel și Săbăreni, în Giurgiu, pe linia de marcație cu Ilfov sau Gulia, în Dâmbovița, imediat după Chitila, care până acum era o zonă uitată”, spune Nichifor.

RE/MAX România – parte a liderului mondial în real-estate și franciza numărul 1 la nivel global pe acest segment – prezintă concluziile studiului de piață „Cele mai importante provocări din domeniul imobiliar în 2020”, realizat în parteneriat cu Veridio.ro, potrivit unui comunicat. Acesta include o analiză a principalilor factori ce au influențat piața locală

imobiliară în 2020, alături de previziunile specialiștilor pentru anul curent și diverse informații utile despre profilul clientului sau provocările profesiei de agent imobiliar.

**Potrivit răspunsurilor obținute, aproximativ o treime dintre specialiștii în domeniu sunt de părere că în 2021 ne putem aștepta la creșteri de până în 10% pentru prețurile caselor și terenurilor pentru case, respectiv la scăderi pe segmentul spațiilor comerciale/office.**

„Piața imobiliară rămâne una dintre industriile cu cel mai mare dinamism în economie – fiind un vector de dezvoltare principal, mai ales pentru economiile emergente, astfel că perioadele de turbulențe generează mari oportunități în acest domeniu. 2020 a fost un an cu mari schimbări în societate și economie, un an în care industrii importante au fost profund destabilizate, iar cu toate acestea piața imobiliară s-a dovedit a rămâne stabilă și la fel de dinamică precum în 2019. Despre 2021 credem că va fi un an cu o piață rezidențială în dezvoltare, cu o posibilă ușoară corecție în piața comercială și de birouri, adusă de comprimarea retail-ului stradal și telemuncă, dar cu o creștere a segmentului de terenuri de construcție”, a declarat Răzvan Cuc, Președintele RE/MAX România.

Potrivit specialiștilor în imobiliare care au participat la studiul RE/MAX, casele vor rămâne în continuare în topul preferințelor rezidențiale ale românilor, drept pentru care majoritatea prevede o creștere sau cel mult o stagnare a prețurilor pe acest segment. Astfel, peste o treime (35%) dintre respondenți sunt de părere că prețurile caselor vor cunoaște creșteri de până la 10%, în timp ce 29% prevăd o stagnare a acestora. Scăderea este prognozată de doar 20% dintre participanții la studiu.

Creșteri de până la 10% sunt menționate și pentru segmentul terenuri, 33% dintre respondenți estimând că acestea vor reprezenta o investiție valoroasă și în 2021. Prognoza reflectă, de altfel, preferințele cumpărătorilor de a se îndepărta de agitația urbană și de a-și construi o locuință cu mai mult spațiu personal.

Așa cum se vede din răspunsuri (studiul RE/MAX ), 2020 a fost un an interesant în imobiliare. Pandemia a fost, evident, cea mai importantă provocare: au existat perioade în care activitatea agențiilor imobiliare s-a desfășurat cu dificultate, din cauza restricțiilor și a distanțării sociale, însă agenții care au utilizat alternative online au avut de câștigat. Tot pandemia a adus cu sine o oarecare îngrijorare legată de posibilele scăderi de venituri, în eventualitatea unei crize economice. Șomajul a crescut, facultățile s-au mutat în mediul virtual, iar acest lucru a avut impact în special pe parte de prețuri ale chiriilor din orașele mari. Foarte interesant de urmărit este fenomenul de creștere a prețurilor pentru proprietăți în cartiere noi, zone rezidențiale, case și terenuri - de altfel, interesul cumpărătorilor pentru locuințe aflate în afara orașului a început să fie mai mare, ca efect al pandemiei.

***Cererea pentru acest tip de proprietăți de manifestă exclusiv pentru cumparare.***



### **Terenuri inscrise in CF 30624, CF 31621, CF 31622**

Potențialii clienți sunt persoanele juridice ce doresc să dezvolte activități comerciale – depozite, industrie nepoluanta, prestari servicii, alimentatie publica, agrement . Cererea pentru cumpărare pentru astfel de terenuri este relevantă și solvabilă, potențialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară mare pentru achiziția acestor imobile și pentru dezvoltarea ulterioară.

**Oferta de proprietăți similare este compusă din terenuri de suprafață medie, aflate în zonele intravilane, adiacente , sau la distanța mică de drumurile principale. Oferta de astfel de proprietăți este mică la vânzare.**

### **Echilibrul pieței. Date de piață**

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în relativ echilibru, oferta fiind ușor superioară cererii iar numărul tranzacțiilor încheiate redus. În aceste condiții se poate estima că deocamdata pentru acest tip de proprietăți avem o **pieță a cumpărătorului**.

### **Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare**

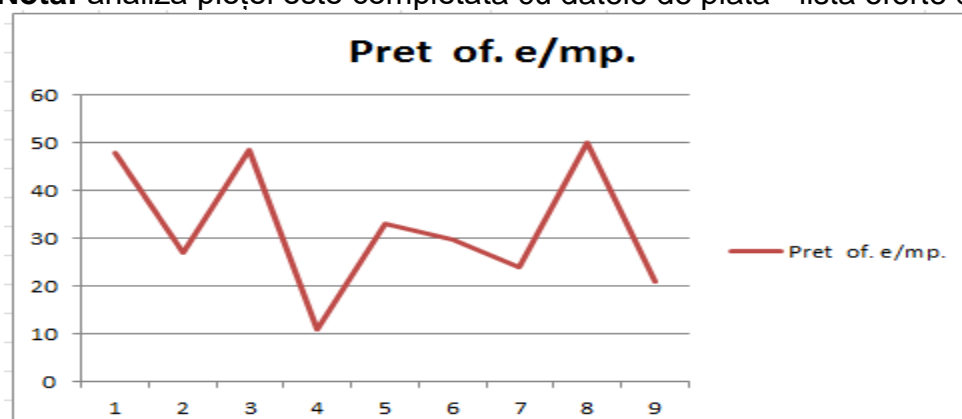
Exploatarea terenurilor intravilane situate în zone și utilizări similare cu proprietatea subiect, nu recunoaște o cerere relevantă pentru arendare sau închiriere.

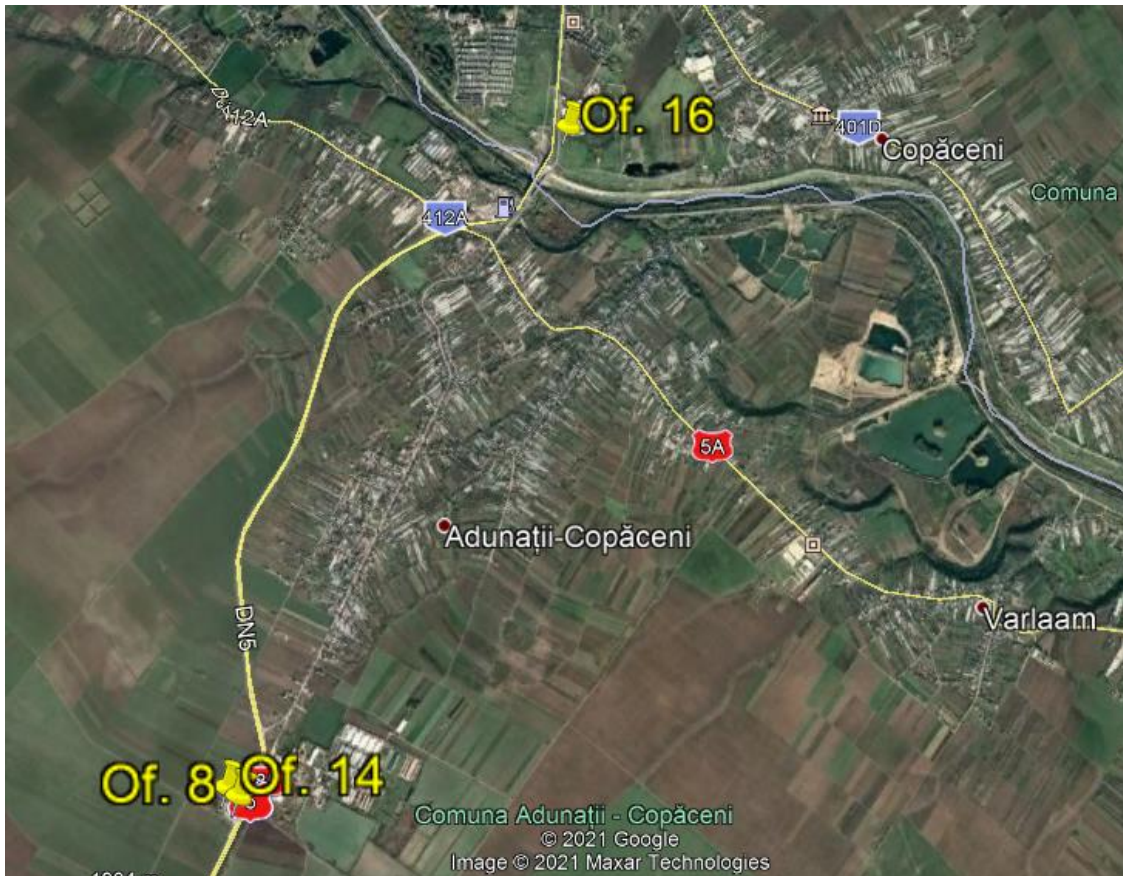
### **Date despre oferte**

Prețurile de ofertă pentru vânzarea de terenuri similare ca poziționare și suprafață, variază în funcție de localizare, acces, dimensiune, utilități, indicând valori între 11 - 50 EUR/mp. **Procentul de negociere la tranzacție se menține la cote ridicate**, conform informațiilor preluate de la persoane din zonă, fiind la nivel de 15 - 20% din prețul oferit.

Nr. cr	Nr. of	Data of	Tip of	Amplasare	S-mp.	Pret of. e/mp.	Desch. la	Forma	Topog	Utilitati	utilizar	Obs
1	1	2021	neg.	Com. 1 Decembrie	7091	47,8	DN 5- 52 m.	regulata	Plan	toate - la gard	mixt	
3	3	2021	neg.	Adunatii Copaceni	14000	27	30 m.	regulata	Plan	la mica dist.	mixt	
8	8	2021	neg.	Adunatii Copaceni	3511	48,4	DN 5- 100 m.	regulata	betonat	toate	industrial	
13	13	2021	neg.	Adunatii Copaceni	5000	11	DN 5- 17 m.	regulata	Plan	la mica dist.	mixt	scazut de la 15
14	14	2021	neg.	Adunatii Copaceni	2000	33	DN5 - drum s	regulata	Plan	apa, energie	industrial	front 2 la DN 5
15	15	2021	neg.	Com. 1 Decembrie	29452	29,7	DN 5- 123 m.	regulata	Plan	toate - la gard	industrial	
16	16	2021	neg.	Adunatii Copaceni	2986	24	DN 5- 24,8 m.	regulata	Plan	toate - la gard	industrial	
19	20	2021	neg.	Com. 1 Decembrie	4984	50	DN 5- 30 m.	regulata	Plan	toate - la gard	mixt	
20	21	2021	neg.	Com. 1 Decembrie	4780	20,9	DN 5- 34 m.	regulata	Plan	toate - la gard	mixt	

**Nota:** analiza pieței este completată cu datele de piață - lista oferte din Anexa la raport.





### **Teren inscris in CF 30629**

*Potențialii clienți sunt persoanele fizice ce doresc să construiască locuințe și/sau antreprenori ce doresc să dezvolte cartiere de locuințe. Cererea pentru cumpărare pentru astfel de terenuri este relevantă și solvabilă, potențialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară medie și mare pentru achiziția acestor imobile și pentru dezvoltarea ulterioară.*

*Oferta de proprietăți similare este compusă din terenuri de suprafață mică și medie, aflate în zonele intravilane, adiacente, sau la distanță mică de drumurile principale. Oferta de astfel de proprietăți este mică la vânzare.*

### **Echilibrul pieței. Date de piață**

*La data evaluării, piața imobiliară specifică este în relativ echilibru, oferta fiind ușor superioară cererii iar numărul tranzacțiilor încheiate redus. În aceste condiții se poate estima că deocamdată pentru acest tip de proprietăți avem o piață a cumpărătorului.*

### **Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare**

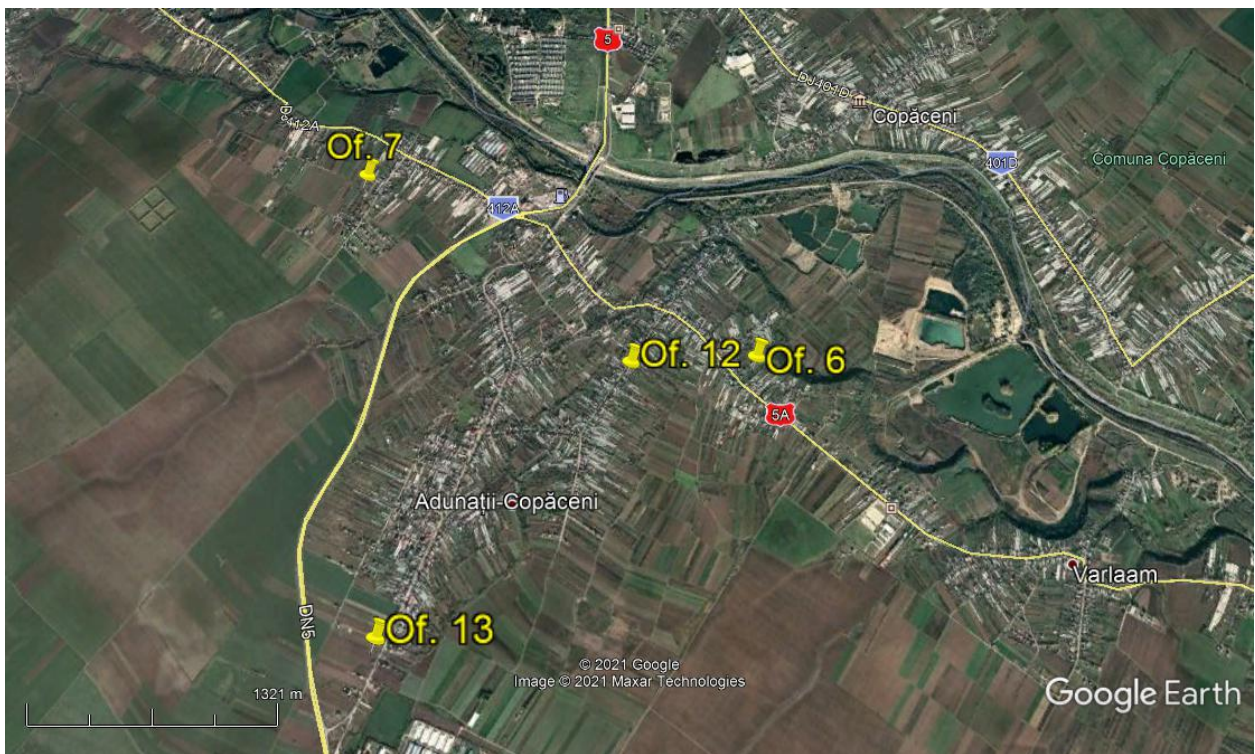
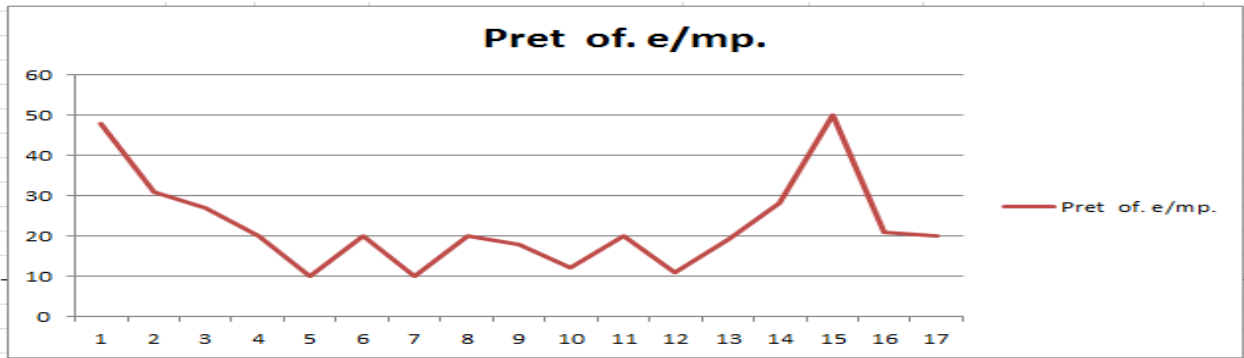
Exploatarea terenurilor intravilane situate în zone și utilizări similare cu proprietatea subiect, nu recunoaște o cerere relevantă pentru arendare sau închiriere.

### **Date despre oferte**

Prețurile de ofertă pentru vânzarea de terenuri similare ca poziționare și suprafață, variază în funcție de localizare, acces, dimensiune, utilități, indicând valori între 10 - 28 EUR/mp. **Procentul de negociere la tranzacție se menține la cote ridicate**, conform informațiilor preluate de la persoane din zonă, fiind la nivel de 10-15% din prețul oferit.

Nr. of	Data of	Tip of	Amplasare	S-mp.	Pret of. e/mp.	Desch. la	Forma	Topog	Utilitati
1	2021	neg.	Com. 1 Decembrie	7091	47,8	DN 5- 52 m.	regulata	Plan	toate - la gard
2	2021	neg.	Adunatii Copaceni	3400	31	DJ 412A - 25 m.	regulata	Plan	apa, gaze - la gard
3	2021	neg.	Adunatii Copaceni	14000	27	asfalt 30 m.	regulata	Plan	la mica dist.
4	2021	neg.	Adunatii Copaceni	500	20	Dc. asfalt 23 m.	regulata	Plan	energie, apa
5	2021	fix.	Adunatii Copaceni	15000	10	Dc. asfalt 77 m.	regulata	Plan	toate - la gard
6	2021	neg.	Adunatii Copaceni	936	20	Str. Liliacului, DN5A	regulata	Plan	la mica dist.
7	2021	neg.	Adunatii Copaceni	2500	10	23 m. Str. Troitei, DJ412A	regulata	Plan	la 200 m.
9	2021	neg.	Adunatii Copaceni	1000	20	DC - 16 m.	regulata	Plan	la mica dist.
10	2021	neg.	Adunatii Copaceni	2781	18	Dc asfalt - 15 m.	regulata	Plan	la mica dist.
11	2021	neg.	Darasti	2800	12	Drum servitute	regulata	Plan	la mica dist.
12	2021	neg.	Adunatii Copaceni	2750	20	str. Bisericii - 13,5 m.	regulata	Plan	toate - la gard
13	2021	neg.	Adunatii Copaceni	5000	11	DN 5 - 17 m.	regulata	Plan	la mica dist.
18	2021	neg.	Com. 1 Decembrie	1145	19	front 3 la DN 5	regulata	Plan	la cca 200 m.
19	2021	neg.	Com. 1 Decembrie	1500	28	front 2 la DN 5 - 18 m.asfa	regulata	Plan	apa canal,energie
20	2021	neg.	Com. 1 Decembrie	4984	50	DN 5- 30 m.	regulata	Plan	toate - la gard
21	2021	neg.	Com. 1 Decembrie	4780	20,9	DN 5- 34 m.	regulata	Plan	toate - la gard
22	2021	neg.	Com. 1 Decembrie	3710	20	DJ 401D - front 3 - asfalt	regulata	Plan	energie, rest in constr.

**Nota:** analiza pieței este completată cu datele de piață - lista oferte din Anexa la raport.



## IV ANALIZA DATELOR – CONCLUZII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuintare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Conceptul de **valoare** se referă la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Astfel, valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare, la un anumit moment dat.

**Prețul** este un concept care se referă la **schimbul** unei mărfi, unui produs sau unui serviciu și reprezintă suma de bani care a fost cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. După ce schimbul a fost efectuat, indiferent dacă este public sau confidențial, prețul devine un **fapt istoric**. Prețul plătit la intersecția dintre ofertă și cerere se numește preț de echilibru .

**Costul** reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

**Abordarea în evaluare** se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de **metode de evaluare**.

Abordările de evaluare sunt:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin capitalizarea venitului;
- Abordarea prin costuri.

### 1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de proprietati similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Deoarece, de obicei, este dificil de găsit proprietati comparabile identice cu cea în cauză, trebuie aplicate ajustări ale prețurilor bunurilor imobile similare vândute, sau expuse la vânzare, pentru a asigura comparabilitatea între acestea, pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale, numite elemente de comparație.

Elementele pe baza cărora se fac comparațiile și ajustările sunt cele pe care piața le recunoaște și reflectă caracteristicile pe care cumpărătorii le consideră a fi cauze ale diferențelor prețurilor pe care sunt dispuși să le plătească.

În forma cea mai simplă, abordarea prin piață poate fi reprezentată după cum urmează:

**Prețul proprietatii comparabile +/- ajustări = indicația asupra valorii imobilului subiect**

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat CF 30624	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii*	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	fara	similare	similare	similare
3	Condiții de finantare	se accepta doar cash	normale	normale	normale
4	Condiții de vanzare	insolventa	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	apr.21	similare	similare	similare
6	Localizare:	Adunatii Copaceni - zona giratoriu	Adunatii Copaceni - DN 5, iesire din sat	Adunatii Copaceni - DN 5, drum servitute	Adunatii Copaceni - DN 5, iesire din sat - pod
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	6936	3511	2000	2986
	Forma, raport front/ adancime:	nefavorabila	drepunghiular	drepunghiular	drepunghiular
	Front stradal / acces :	fara - ipoteza servitute trecere	100 m. /asfalt	42 m. drum servitute	24,8 m. /asfalt
	Topografie/ demolari-dezafectari:	panta/nu	plan/betonat	plan/nu	plan/nu
8	Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan )	da-20 m./ da-300 m / da - 300 m./ da - 300 m.	da/ da / nu/ nu	da/ da / nu/ nu	da/ da / da/ da - la gard
9	Zonare:	intravilan constructibil	intravilan	intravilan	intravilan
10	Utilizare admisa:	agro-industrial , depozite	agro-industrial , depozite	agro-industrial , depozite	agro-industrial , depozite
	Pret total (EURO)		170.000	66.000	72.000
	Pret/ mp (EURO)		48,42	33,00	24,11

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	CF 30624	Adunatii Copaceni - DN 5, iesire din sat	Adunatii Copaceni - DN 5, drum servitute	Adunatii Copaceni - DN 5, iesire din sat - pod
data	prezent	similare	similare	similare
Suprafața [mp]	6936	3511	2000	2986
<b>PREȚ VÂNZARE EUR</b>		<b>170.000</b>	<b>66.000</b>	<b>72.000</b>
<b>Prețul de Vânzare (EUR/mp) fara TVA-criteriul de comparatie</b>		<b>€ 48,42</b>	<b>€ 33,00</b>	<b>€ 24,11</b>
<b>TIP COMPARABILA</b>				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-20%	-20%	-20%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-9,68	-6,60	-4,82
<b>Pret de vanzare corectat</b>		<b>€ 38,74</b>	<b>€ 26,40</b>	<b>€ 19,29</b>
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii*	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala proprietate		0	0	0
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 38,74</b>	<b>€ 26,40</b>	<b>€ 19,29</b>
<b>RESTRICTIILE LEGALE</b>				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Restrictiile legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 38,74</b>	<b>€ 26,40</b>	<b>€ 19,29</b>

<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
Condiții de finanțare	se accepta doar cash	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru finanțare		-3,87	-2,64	-1,93
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 34,87</b>	<b>€ 23,76</b>	<b>€ 17,36</b>
<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
Condiții de vânzare	insolventa	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		-30%	-30%	-30%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		-€ 10,46	-€ 7,13	-€ 5,21
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 24,41</b>	<b>€ 16,63</b>	<b>€ 12,15</b>
<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
Condiții ale pieței	01.04.2021	similare	similare	similare
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 24,41</b>	<b>€ 16,63</b>	<b>€ 12,15</b>
<b>LOCALIZARE</b>				
Localizare - acces	Adunatii Copaceni - zona giratoriu	Adunatii Copaceni - DN 5, iesire din sat	Adunatii Copaceni - DN 5, drum servitute	Adunatii Copaceni - DN 5, iesire din sat - pod
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	5,0%
Corecție totală pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,61
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 24,41</b>	<b>€ 16,63</b>	<b>€ 12,76</b>
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Marime ( dimensiune) si forma	6936 mp ; nefavorabila	3511 mp ; drepunghiular	2000 mp ; drepunghiular	2986 mp ; drepunghiular
Corecția unitară sau procentuală		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Corecție totală pentru formă și dimensiuni		-€ 3,66	-€ 2,49	-€ 1,91
Front stradal - deschidere la fatada	fara - ipoteza servitute trecere	100 m. /asfalt	42 m. drum servitute	24,8 m. /asfalt
Corecția unitară sau procentuală		-25,0%	-15,0%	-20,0%
Corecție totală pentru front stradal		-€ 6,10	-€ 2,49	-€ 2,55
Topografie/ dezafectari, demolari necesare	panta/nu	plan/betonat	plan/nu	plan/nu
Corecția unitară sau procentuală		-15,0%	-5,0%	-5,0%
planeitate)		-€ 3,66	-€ 0,83	-€ 0,64
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 10,98</b>	<b>€ 10,81</b>	<b>€ 7,66</b>
<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
Utilități ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da-20 m / da-300 m / da - 300 m. / da - 300 m.	da/ da / nu/ nu	da/ da / nu/ nu	da/ da / da/ da - la gard
Corecție unitară sau procentuală		-20%	-20%	-30%
Corecție totală pentru utilități disponibile		-€ 2,20	-€ 2,16	-€ 2,30
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 8,79</b>	<b>€ 8,65</b>	<b>€ 5,36</b>
<b>URBANISM</b>				
Zonarea - destinația legală permisă	intravilan constructibil	intravilan constructibil	intravilan constructibil	intravilan constructibil
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 8,79</b>	<b>€ 8,65</b>	<b>€ 5,36</b>

VAD COMERCIAL				
Vad comercial - vecinatati	mediu	bun	mediu	bun
Corectie unitara sau procentuala		-5,0%	0,0%	-5,0%
Corectie totala pentru vad		-€ 0,44	€ 0,00	-€ 0,27
Preț corectat		€ 8,35	€ 8,65	€ 5,09
<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 8,35</b>	<b>€ 8,65</b>	<b>€ 5,09</b>
Corectie totală netă	(absolut)	-€ 30,39	-€ 19,91	-€ 14,20
	(procentual)	-78%	-75%	-74%
Corectie totală brută	(absolut)	€ 30,39	€ 19,91	€ 15,41
	(procentual)	78%	75%	80%
Suprafata	<b>6936</b>			
Opinie EUR/ mp	<b>€ 8,65</b>			
<b>Valoare estimata _EURO</b>	<b>59.990</b>			
<b>Valoare _RON</b>	<b>294.590</b>			
Curs valutar	4,9106			
Data evaluarii	02.04.2021			

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat toate comparabilele pentru oferta cu -20%, procente mentionate ca marja de negociere de catre vanzatori, si preluate din zona prin interviuri;
- Drept de proprietate, Restrictii legale :
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Conditii de finantare :
  - S-au ajustat toate comparabilele cu – 10%, considerand faptul ca situatia juridica a imobilului evaluat va impune achizitia cu plata integrala .
- Conditii de vanzare :
  - Au fost ajustate toate comparabilele cu -30 %, considerand ca acest prag de reducere este in concordanta cu asteptarile investitorilor in acest tip de tranzactii, , vanzari organizate in insolventa, activul de evaluat fiind considerat cu vandabilitate mai mica si cu timp de expunere la vanzare mai mare de 12 luni;
- Conditii de piata :
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Localizare :
  - S-a aplicat ajustare pozitiva pentru comparabila C pentru o localizare inferioara a acesteia (adiacenta la vechiul drum, sub nivelul DN 5, fata de imobilul evaluat, recunoscuta de cerera din piata ;
- Caracteristici fizice Suprafata(Marime), forma
  - S-au justat negativ toate comparabilele pentru faptul ca terenul de evaluat are conditii nefavorabile de forma( fasie mai ingusta de suprafata mare si forma neregulata).
- Caracteristici fizice-front stradal, acces:
  - S-au ajustat negativ toate comparabilele, pe piata interesul investitorilor este scazut pentru loturile fara acces direct din drumul public, fiind necesare costuri suplimentare ulterioare pentru demersurile de inregistrare a servitutii de trecere - costuri juridice si expertize topografice ;
- Caracteristici fizice-Topografie, dezafectari, demolari necesare:
  - S-au ajustat negativ toate comparabilele pentru topografia nefavorabila a imobilului de evaluat si pentru faptul ca comparabila A este cu platforma betonata ;
- Caracteristici utilitati:
  - S-au ajustat negativ toate comparabilele prin transformarea in procente a costurilor pentru asigurarea utilitatilor.
- Caracteristici urbanistice:
  - Nu au fost necesare ajustari;



- Vad comercial – vecinatati :
  - A fost ajustata negativ comparabilele A , conform cu diferenta recunoscuta pe piata zonala intre imobilele cu vad comercial mediu si bun cu o diferenta procentuala de 5 % intre nivele.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila comparabilei **B** deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate; astfel, **valoarea unitara pentru terenul subiect, inscris in CF 30624 in suprafata de 6.936 mp. este cca 8,65 Euro/mp .**

**Vp. = 294.590 lei, echivalent 59.990 euro, rotunjit , fara TVA**

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat CF 30622 + CF 30621	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	fara	similare	similare	similare
3	Conditii de finantare	se accepta doar cash	normale	normale	normale
4	Conditii de vanzare	insolventa	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	apr.21	similare	similare	similare
6	Localizare:	Adunatii Copaceni - zona giratoriu	Adunatii Copaceni - DN 5, iesire din sat	Adunatii Copaceni - DN 5, drum servitute	Adunatii Copaceni - DN 5, iesire din sat - pod
7	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp):	5519	3511	2000	2986
	Forma, raport front/ adancime:	favorabila	drepunghiular	drepunghiular	drepunghiular
	Front stradal / acces :	40 m. /asfalt	100 m. /asfalt	42 m. drum	24,8 m. /asfalt
	Topografie/ demolari-dezafectari:	panta usoara/nu	plan/betonat	plan/nu	plan/nu
8	Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare )	da-100 m./ da-100 m / da - 100 m./ da - 100 m.	da/ da / nu/ nu	da/ da / nu/ nu	da/ da / da/ da - la gard
9	Zonare:	intravilan constructibil	intravilan constructibil	intravilan constructibil	intravilan constructibil
10	Cea ma buna utilizare:	agro-industrial ,	agro-industrial ,	agro-industrial ,	agro-industrial ,
	Pret total (EURO)		170.000	66.000	72.000
	Pret/ mp (EURO)		48,42	33,00	24,11

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare		Adunatii Copaceni - DN 5, iesire din sat	Adunatii Copaceni - DN 5, drum servitute	Adunatii Copaceni - DN 5, iesire din sat - pod
data	prezent	similare	similare	similare
Suprafata [mp]	5519	3511	2000	2986
<b>PREȚ VÂNZARE EUR</b>		<b>170.000</b>	<b>66.000</b>	<b>72.000</b>
<b>Prețul de Vânzare (EUR/mp) fara TVA-criteriul de comparatie</b>		<b>€ 48,42</b>	<b>€ 33,00</b>	<b>€ 24,11</b>
<b>TIP COMPARABILA</b>				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-20%	-20%	-20%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-9,68	-6,60	-4,82
<b>Pret de vanzare corectat</b>		<b>€ 38,74</b>	<b>€ 26,40</b>	<b>€ 19,29</b>
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectie unitara sau procentuala proprietate		0	0	0
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 38,74</b>	<b>€ 26,40</b>	<b>€ 19,29</b>
<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 38,74</b>	<b>€ 26,40</b>	<b>€ 19,29</b>
<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
Condiții de finanțare	se accepta doar cash	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru finanțare		-3,87	-2,64	-1,93
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 34,87</b>	<b>€ 23,76</b>	<b>€ 17,36</b>
<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
Condiții de vânzare	insolventa	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		-30%	-30%	-30%
Corectie totala pentru condiții de vânzare		-€ 10,46	-€ 7,13	-€ 5,21
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 24,41</b>	<b>€ 16,63</b>	<b>€ 12,15</b>
<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
Condiții ale pieței	01.04.2021	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 24,41</b>	<b>€ 16,63</b>	<b>€ 12,15</b>
<b>LOCALIZARE</b>				
Localizare - acces	Adunatii Copaceni - zona giratoriu	Adunatii Copaceni - DN 5, iesire din sat	Adunatii Copaceni - DN 5, drum servitute	Adunatii Copaceni - DN 5, iesire din sat - pod
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	5,0%
Corectie totala pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,61
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 24,41</b>	<b>€ 16,63</b>	<b>€ 12,76</b>

<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Marime ( dimensiune) si forma	5519 mp ; favorabila	3511 mp ; drepunghiular	2000 mp ; drepunghiular	2986 mp ; drepunghiular
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru formă și dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Front stradal - deschidere la fatada	40 m. /asfalt	100 m. /asfalt	42 m. drum servitute	24,8 m. /asfalt
Corectia unitara sau procentuala		-10,0%	15,0%	0,0%
Corecție totala pentru front stradal		-€ 2,44	€ 2,49	€ 0,00
Topografie/ dezafectari, demolari necesare	panta usoara/nu	plan/betonat	plan/nu	plan/nu
Corectia unitara sau procentuala		-15,0%	-5,0%	-5,0%
planeitate)		-€ 3,66	-€ 0,83	-€ 0,64
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 18,31</b>	<b>€ 18,30</b>	<b>€ 12,12</b>
<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da-100 m./ da-100 m / da - 100 m./ da - 100 m.	da/ da / nu/ nu	da/ da / nu/ nu	da/ da / da/ da - la gard
Corectie unitara sau procentuala		-20%	-20%	-20%
Corecție totala pentru utilități disponibile		-€ 3,66	-€ 3,66	-€ 2,42
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 14,65</b>	<b>€ 14,64</b>	<b>€ 9,70</b>
<b>URBANISM</b>				
Zonarea - destinatia legala permisa	intravilan constructibil	intravilan constructibil	intravilan constructibil	intravilan constructibil
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 14,65</b>	<b>€ 14,64</b>	<b>€ 9,70</b>
<b>VAD COMERCIAL</b>				
Vad comercial - vecinatati	bun	bun	bun	mediu
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	5,0%
Corecție totala pentru vad		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,48
Preț corectat		€ 14,65	€ 14,64	€ 10,18
<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 14,65</b>	<b>€ 14,64</b>	<b>€ 10,18</b>
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 24,09	-€ 15,42	-€ 9,11
	(procentual)	-62%	-58%	-47%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 24,09	€ 20,41	€ 11,29
	(procentual)	62%	77%	59%
Suprafata	<b>5519</b>			
Opinie EUR/ mp	<b>€ 10,18</b>			
<b>Valoare estimata _EURO</b>	<b>56.200</b>			
<b>Valoare _RON</b>	<b>275.976</b>			
Curs valutar	4,9106			
Data evaluarii	02.04.2021			

Din care :

<b>Teren CF 30622 S = 5499 mp.</b>	<b>55966 euro</b>	<b>274.976 lei</b>
<b>Teren CF 30621 S = 20 mp.</b>	<b>204 euro</b>	<b>1.000 lei</b>

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat toate comparabilele pentru oferta cu -20%, procente mentionate ca marja de negociere de catre vanzatori, si preluate din zona prin interviuri;
- Drept de proprietate, Restrictii legale :
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Conditii de finantare :
  - S-au ajustat toate comparabilele cu – 10%, considerand faptul ca situatia juridica a imobilului evaluat va impune achizitia cu plata integrala .
- Conditii de vanzare :
  - Au fost ajustate toate comparabilele cu -30 %, considerand ca acest prag de reducere este in concordanta cu asteptarile investitorilor in acest tip de tranzactii , vanzari organizate in insolventa, activul de evaluat fiind considerat cu vandabilitate mai mica si cu timp de expunere la vanzare mai mare de 12 luni;
- Conditii de piata :

- Nu au fost necesare ajustari;
- Localizare :
  - S-a aplicat ajustare pozitiva pentru comparabila C pentru o localizare inferioara a acesteia (adiacenta la vechiul drum, sub nivelul DN 5, fata de imobilul evaluat, recunoscuta de cerera din piata ;
- Caracteristici fizice Suprafata(Marime), forma
  - Nu au fost necesare ajustari
- Caracteristici fizice-front stradal, acces:
  - S-a ajustat negativ comparabila A, pentru front stradal mai mare si pozitiv comparabila B aceasta avand acces pe un drum de servitute, pe piata interesul investitorilor este scazut pentru loturile fara acces direct din drumul public,
- Caracteristici fizice-Topografie, dezafectari, demolari necesare:
  - S-au ajustat negativ toate comparabilele pentru topografia nefavorabila a imobilului de evaluat si pentru faptul ca comparabila A este cu platforma betonata integral ;
- Caracteristici utilitati:
  - S-au ajustat negativ toate comparabilele prin transformarea in procente a costurilor pentru asigurarea utilitatilor.
- Caracteristici urbanistice:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Vad comercial – vecinatati :
  - A fost ajustata pozitiv comparabila C , conform cu diferenta recunoscuta pe piata zonala intre imobilele cu vad comercial mediu si bun cu o diferenta procentuala de 5 % intre nivele.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila comparabilei **C** deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate; astfel, **valoarea unitara pentru terenul subiect, inscris in CF 31621 si CF 31622 in suprafata de 5.519 mp. este cca 10,18 Euro/mp .**

**Vp. = 275.976 lei, echivalent 56.200 euro, rotunjit , fara TVA, din care :**

<b>Teren CF 30622 S = 5499 mp.</b>	<b>55966 euro</b>	<b>274.976 lei</b>
<b>Teren CF 30621 S = 20 mp.</b>	<b>204 euro</b>	<b>1.000 lei</b>

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat CF 30629	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	fara	similare	similare	similare
3	Conditii de finantare	se accepta doar cash	normale	normale	normale
4	Conditii de vanzare	insolventa	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	apr.21	similare	similare	similare
6	Localizare:	Adunatii Copaceni - zona giratoriu	1 Decembrie - DN5	1 Decembrie - DN5	1 Decembrie - DN5
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	7779	7091	4984	4780
	Forma, raport front / adancime:	neregulat	drepunghiular	drepunghiular	drepunghiular
	Front stradal / acces :	230 m. /asfalt DN 5A	52 m. /asfalt DN 5	30 m./asfalt DN5	34 m./asfalt DN5
	Topografie/ demolari-dezafectari:	plan/nu	plan/nu	plan/nu	plan/nu
8	Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan )	da/ da /da/ da la gard	da/ da /da/ da la gard	da/ da /da/ da la gard	da/ da /da/ da la gard
9	Zonare:	intravilan constructibil	intravilan constructibil	intravilan constructibil	intravilan constructibil
10	Cea ma buna utilizare:	rezidential-comercial	mixta	mixta	mixta
	Pret total (EURO)		339.000	250.000	100.000
	Pret/ mp (EURO)		47,81	50,16	20,92

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	<u>CF 30629</u>	1 Decembrie - DN5	1 Decembrie - DN5	1 Decembrie - DN5
data	prezent	similare	similare	similare
Suprafața [mp]	7779	7091	4984	4780
<b>PREȚ VÂNZARE EUR</b>		<b>339.000</b>	<b>250.000</b>	<b>100.000</b>
<b>Prețul de Vânzare (EUR/mp) fara TVA-criteriul de comparatie</b>		<b>€ 47,81</b>	<b>€ 50,16</b>	<b>€ 20,92</b>
<b>TIP COMPARABILA</b>				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-20%	-20%	-20%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-9,56	-10,03	-4,18
<b>Pret de vanzare corectat</b>		<b>€ 38,25</b>	<b>€ 40,13</b>	<b>€ 16,74</b>
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala proprietate		0	0	0
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 38,25</b>	<b>€ 40,13</b>	<b>€ 16,74</b>

<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara	similare	similare	similare
Corecția unitară sau procentuală		0	0	0
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 38,25</b>	<b>€ 40,13</b>	<b>€ 16,74</b>
<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
Condiții de finanțare	se accepta doar cash	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru finanțare		-3,83	-4,01	-1,67
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 34,42</b>	<b>€ 36,12</b>	<b>€ 15,07</b>
<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
Condiții de vânzare	insolventa	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		-30%	-30%	-30%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		-€ 10,33	-€ 10,84	-€ 4,52
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 24,09</b>	<b>€ 25,28</b>	<b>€ 10,55</b>
<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
Condiții ale pieței	01.04.2021	similare	similare	similare
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 24,09</b>	<b>€ 25,28</b>	<b>€ 10,55</b>
<b>LOCALIZARE</b>				
Localizare - acces	Aduonii Copaceni - zona giratoriu	1 Decembrie - DN5	1 Decembrie - DN5	1 Decembrie - DN5
Corecția unitară sau procentuală		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Corecție totală pentru localizare		-€ 3,61	-€ 3,79	-€ 1,58
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 20,48</b>	<b>€ 21,49</b>	<b>€ 8,97</b>
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Marime ( dimensiune) si forma	7779 mp ; neregulat	7091 mp ; drepunghiular	4984 mp ; drepunghiular	4780 mp ; drepunghiular
Corecția unitară sau procentuală		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Corecție totală pentru formă și dimensiuni		-€ 1,02	-€ 1,07	-€ 0,45
Front stradal - deschidere la fatada	230 m. /asfalt DN 5A	52 m. /asfalt DN 5	30 m./asfalt DN5	34 m./asfalt DN5
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru front stradal		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Topografie/ dezafectari, demolari necesare	plan/nu	plan/nu	plan/nu	plan/nu
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 19,46</b>	<b>€ 20,42</b>	<b>€ 8,52</b>
<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
Utilități ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/ da /da/ da la gard	da/ da /da/ da la gard	da/ da /da/ da la gard	da/ da /da/ da la gard
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 19,46</b>	<b>€ 20,42</b>	<b>€ 8,52</b>
<b>URBANISM</b>				
Zonarea - destinația legală permisă	intravilan constructibil	intravilan constructibil	intravilan constructibil	intravilan constructibil
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 19,46</b>	<b>€ 20,42</b>	<b>€ 8,52</b>

VAD COMERCIAL				
Vad comercial - vecinatati	Bun	f. bun	f. bun	f. bun
Corectie unitara sau procentuala		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Corecție totala pentru vad		-€ 0,97	-€ 1,02	-€ 0,43
Preț corectat		€ 18,48	€ 19,40	€ 8,09
<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 18,48</b>	<b>€ 19,40</b>	<b>€ 8,09</b>
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 19,77	€ 20,73	-€ 8,65
	(procentual)	-52%	-52%	-52%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 19,77	€ 20,73	€ 8,65
	(procentual)	52%	52%	52%
Suprafata	7779			
Opinie EUR/ mp	€ 8,09			
<b>Valoare estimata _EURO</b>	<b>62.950</b>			
<b>Valoare _RON</b>	<b>309.120</b>			
Curs valutar	4,9106			
Data evaluarii	02.04.2021			

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat toate comparabilele pentru oferta cu -20%, procente mentionate ca marja de negociere de catre vanzatori, si preluate din zona prin interviuri;
- Drept de proprietate, Restrictii legale :
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Conditii de finantare :
  - S-au ajustat toate comparabilele cu – 10%, considerand faptul ca situatia juridica a imobilului evaluat va impune achizitia cu plata integrala .
- Conditii de vanzare :
  - Au fost ajustate toate comparabilele cu -30 %, considerand ca acest prag de reducere este in concordanta cu asteptarile investitorilor in acest tip de tranzactii , vanzari organizate in insolventa, activul de evaluat fiind considerat cu vandabilitate mai mica si cu timp de expunere la vanzare mai mare de 12 luni;
- Conditii de piata :
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Localizare :
  - S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele pentru o localizare superioara a lor (adiacente DN 5, in zona 1 Decembrie ), fata de imobilul evaluat, recunoscuta de cerera din piata, densitatea imobilelor ocupate fiind superioara in zona comparabilelor ;
- Caracteristici fizice Suprafata(Marime), forma
  - S-au ajustat negativ toate comparabilele ele avand caracteristici de forma,raportul laturilor, superioare imobilului analizat;
- Caracteristici fizice-front stradal, acces:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Caracteristici fizice-Topografie, dezafectari, demolari necesare:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Caracteristici utilitati:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Caracteristici urbanistice:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Vad comercial – vecinatati :
  - Au fost ajustate negativ toate comparabilele , conform cu diferenta recunoscuta pe piata zonala intre imobilele cu vad comercial bun si foarte bun, cu o diferenta procentuala de 5 % intre nivele.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila comparabilei **C** , considerand gradul de prudenta necesar in cazul situatiei prezente de incertitudine materiala in evaluare , astfel, **valoarea unitara pentru terenul subiect, inscris in CF 30629 in suprafata de 7.779 mp. este cca 8,09 Euro/mp .**

**Vp. = 309.120 lei, echivalent 62.950 euro, rotunjit , fara TVA**

## **2.Abordarea prin venit**

Este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Abordarea prin venit este o abordare comparativă a valorii oricarei proprietăți generatoare de venit, care ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea acesteia prin conversia venitului în valoare.

Abordarea prin venit se aplică de obicei imobilelor teren + constructii , cu conditia ca imobilele sa fie angrenate în activități curente de închiriere, prin contracte, sau prin închirieri pe perioade scurte , dar frecvente, cu o frecvență care să asigure venituri pentru plata tuturor costurilor de operare și să producă profit, sau pe piata specifica, in zona de amplasare sa fie cerere potentiala pentru inchiriere, activitatea de inchiriere sa fie posibila, (sa existe cerere, sa fie legal posibila, sa fie fiabila), iar pentru conversia activitatii sa nu fie necesare amenajari cu costuri importante.

Se calculează veniturile curente brute generate din exploatare (activitatea de închiriere), ținând cont de pierderile ce pot apărea din diferite cauze (tehnice, economice,etc.), rezultând veniturile brute efective. Se estimează apoi venitul net din exploatare , ținând cont de costurile de operare conform cu activitatea analizată.

Pentru a fundamenta aceste estimări, se analizează activitatea de închiriere a bunului evaluat, sau ofertele de închiriere a bunurilor similare existente pe piața specifică. Folosind rate de capitalizare fundamentate pe piața spațiilor similare, se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii imobilului evaluat .

Abordarea prin venit se face utilizand rata rentabilitatii, rata de actualizare sau rata de capitalizare.

Avand in vedere lipsa informatiilor din piata specifica aferente activitatilor de inchiriere de imobile similare, aceasta abordare nu s-a aplicat.

## **3.Abordarea prin cost**

Se bazează pe presupunerea că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de achiziție sau de producție pentru un înlocuitor cu aceeași utilitate ca cea a bunului evaluat.

Acest principiu este cunoscut ca și principiul substituției. Abordarea prin cost presupune că valoarea maximă a unui bun, pentru un cumpărător informat este suma care este necesară pentru a cumpăra ori a construi un bun nou, cu o utilitate echivalentă.

Dacă bunul nu este nou, din costul curent de nou vor trebui scăzute toate formele de depreciere existente la data evaluării.



În cazul evaluării terenurilor libere de construcții, abordarea prin cost se utilizează în combinație cu abordarea prin venit la alocarea valorii terenului și a construcțiilor ipotetice ce se pot edifica pe amplasament.

Ca atare această abordare nu s-a utilizat.

## **V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregului proces de evaluare, în sensul validării corectitudinii raționamentelor, a tehnicii aplicate, precum și a modului în care informațiile și datele utilizate au precizia necesară și sunt în concordanță cu piața specifică.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață prin analiza comparativă a proprietății teren evaluat, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este bazată pe abordarea prin piața pentru teren .

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valorile au fost exprimate **ținând seama exclusiv de ipotezele, și aprecierile exprimate în prezentul raport** și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente datei evaluării;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este una globală, conform tranzacțiilor încheiate pe piața specifică;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9106 lei / Euro;

Prețul rezultat din tranzacția efectivă poate fi diferit de valoarea estimată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introduși factorii necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare, precum și alte considerații obiective, interesele speciale și abilitatea protagoniștilor, precum și alte considerații obiective și subiective avansate de cumpărător și de vânzător în cursul negocierii).

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării. Orice modificări aduse după această dată influențează rezultatele prezentate în lucrare.

Evaluatorul declară, pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu bunurile evaluate și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.

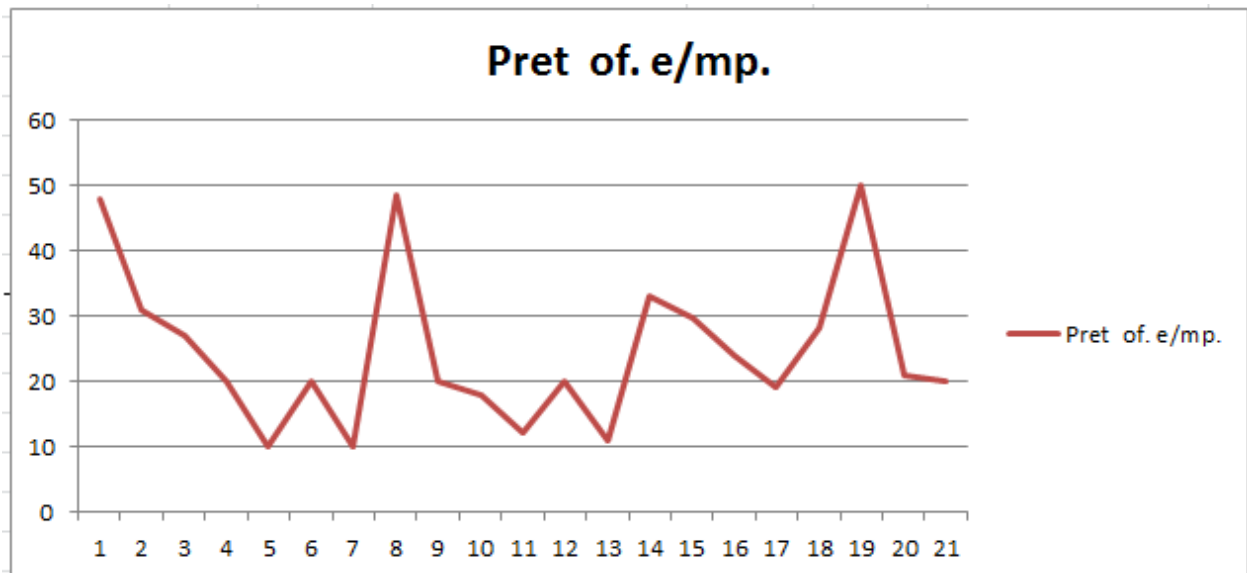
Valori fara TVA :

Nr. crt.	DENUMIRE	CF	S. - mp.	Valoare piata - lei	Valoare piata - euro	Valoare unitara e/mp.
1	teren intravilan	30624	6936	294590	59990	8,65
2	teren intravilan	31622	5499	274976	56200	10,18
3	teren intravilan	31621	20	1000	204	10,18
4	teren intravilan	30629	7779	309120	62950	8,09
	TOTAL		20234	879686	179344	



**DATE DE PIATA :**

Nr. of	Data of	Tip of	Amplasare	S - mp.	Pret of. e/mp.	Desch. la	Forma	Topog	Utilitati	utilizare	Obs
1	2021	neg.	Com. 1 Decembrie	7091	47,8	DN 5- 52 m.	regulata	Plan	toate - la gard	mixt	
2	2021	neg.	Adunatii Copaceni	3400	31	DJ 412A - 25 m.	regulata	Plan	apa, gaze - la gard	rezidential	
3	2021	neg.	Adunatii Copaceni	14000	27	asfalt 30 m.	regulata	Plan	la mica dist.	mixt	
4	2021	neg.	Adunatii Copaceni	500	20	Dc. asfalt23 m.	regulata	Plan	energie, apa	rezidential	
5	2021	fix.	Adunatii Copaceni	15000	10	Dc. asfalt 77 m.	regulata	Plan	toate - la gard	rezidential	
6	2021	neg.	Adunatii Copaceni	936	20	Str. Liliacului, DN5A	regulata	Plan	la mica dist.	rezidential	
7	2021	neg.	Adunatii Copaceni	2500	10	23 m. Str. Troitei, DJ412A	regulata	Plan	la 200 m.	rezidential	
8	2021	neg.	Adunatii Copaceni	3511	48,4	DN 5 - 100 m.	regulata	betonat	toate	industrial	
9	2021	neg.	Adunatii Copaceni	1000	20	DC - 16 m.	regulata	Plan	la mica dist.	rezidential	
10	2021	neg.	Adunatii Copaceni	2781	18	Dc asfalt - 15 m.	regulata	Plan	la mica dist.	rezidential	
11	2021	neg.	Darasti	2800	12	Drum servitute	regulata	Plan	la mica dist.	rezidential	
12	2021	neg.	Adunatii Copaceni	2750	20	str. Bisericii - 13,5 m.	regulata	Plan	toate - la gard	rezidential	
13	2021	neg.	Adunatii Copaceni	5000	11	DN 5 - 17 m.	regulata	Plan	la mica dist.	mixt	sczut de la 15
14	2021	neg.	Adunatii Copaceni	2000	33	DN5 - drum servitute	regulata	Plan	apa, energie	industrial	front 2 la DN 5
15	2021	neg.	Com. 1 Decembrie	29452	29,7	DN 5 - 123 m.	regulata	Plan	toate - la gard	industrial	
16	2021	neg.	Adunatii Copaceni	2986	24	DN 5 - 24,8 m.	regulata	Plan	toate - la gard	industrial	
18	2021	neg.	Com. 1 Decembrie	1145	19	front 3 la DN 5	regulata	Plan	la cca 200 m.	rezidential	
19	2021	neg.	Com. 1 Decembrie	1500	28	front 2 la DN 5 - 18 m. asfa	regulata	Plan	apa canal, energie	rezidential	
20	2021	neg.	Com. 1 Decembrie	4984	50	DN 5 - 30 m.	regulata	Plan	toate - la gard	mixt	
21	2021	neg.	Com. 1 Decembrie	4780	20,9	DN 5 - 34 m.	regulata	Plan	toate - la gard	mixt	
22	2021	neg.	Com. 1 Decembrie	3710	20	DJ 401D - front 3 - asfalt	regulata	Plan	energie, rest in constr.	rezidential	



## OFERTE COMPARABILE TERENURI

storia.ro/oferta/1-decembrie-7091-mp-inainte-de-omv-52-m-deschidere-IDkkTI.html#b44f510bc4


Google (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Plex Radio online Româ... Canale TV

**storia** Anunturi ▾ Ansambluri rezidentiale ▾ Companii ▾ Blog Hygge la noi Contul meu **Adauga anunt**


◀ Inapoi la cautare ▶ Teren de Vanzare ▶ Giurgiu ▶ Adunatii-Copaceni (comuna) ▶ Adunatii-Copaceni ▶ Soseaua Giurgiului ▶ 1 Decembrie 7091 mp inainte de OMV 52 m deschidere

**1 Decembrie 7091 mp inainte de OMV 52 m deschidere** **339 000 €**  
48 €/m<sup>2</sup>

📍 Giurgiu (judet), Soseaua Giurgiului



AGENTIE

 Paul Gaitan  
031 710 0200

Numele tau \*

E-mail \*

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

**339 000 €** 📏 7 091 m<sup>2</sup> 📍 Giurgiu (judet), Soseaua Giurgiului

📌 Salveaza la Favorite **Contact**

🚩 Raporteaza

### Prezentare generala

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): **7 091 m<sup>2</sup>**

Tip proprietate: **teren intravilan**

### Descriere anunt

REL4000115

Va propunem spre vanzare un teren pozitionat in comuna 1 Dembrie, judetul Ilfov in proximitatea benzinariei OMV din zona.

Terenul are destinatie mixta, atat comercial cat si rezidential, dispune de o deschidere la DN 5 - Drumul National Bucuresti - Giurgiu de 52 metri liniari si are o adancime de 142 metri liniari. Acesta dispune de canalizare, apa, curent si gaze.

Momentan suntem in asteptarea unui certificat de urbanism de informare.

Pentru detalii sau programarea unei vizionari va stau la dispozitie.

Agentie imobiliara

**RESIDENTIALIST by SVN  
ROMANIA**



**031 710 0200**

Str. Duiliu Zamfirescu, nr.5, Bucuresti  
(judetul)

[Vezi toate ofertele](#)

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/470960i10g7377id1989i9ff45gf08if.html

Aplicații Google (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Plex Radio online Româ... Canale TV Alte m...

**publi24.ro**  
o marca russmedia

Contul meu Mesaje Notificari Favorite + Adauga anunt

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

**Teren de vanzare**  
Giurgiu, Adunatii-Copaceni Vezi pe harta

**105 400 EUR negociabil**  
Valabil din 25.01.2021 15:55:47

**0726102215**

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimit

Descriere Imobiliare  
De vanzare 3400 mp teren intravilan, in Ad.-Copaceni. Pret 31 euro/mp. Deschidere drum aprox. 25 m  
Vezi detalii pe www.romimo.ro

Anunturi recomandate

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/751g4018f8eh79271idge4fhh9h140gg.html

Aplicații Google (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Plex Radio online Româ... Canale TV Alte m...

**publi24.ro**  
o marca russmedia

Contul meu Mesaje Notificari Favorite + Adauga anunt

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

**Teren de vanzare**  
Giurgiu, Adunatii-Copaceni Vezi pe harta

**378 000 EUR negociabil**  
Valabil din 25.01.2021 15:54:04

**0726102215**

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimit

Descriere Imobiliare  
De vanzare 14000 mp teren intravilan, in Ad.-Copaceni. Pret 27 euro/mp. Deschidere drum aprox. 30 m.  
Vezi detalii pe www.romimo.ro

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-adnatii-copaceni/42fe0d3g0226770e1gg17i3f29e1gdh.ht...

Aplicații Google (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Plex Radio online Româ... Canale TV Alte m...

**publi24.ro**  
o marca russmedia

Contul meu Mesaje Notificari Favorite + Adauga anunt

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

**Terenuri adnatii copaceni**  
Giurgiu, Adunatii-Copaceni Vezi pe harta

**10 000 EUR**  
Valabil din 25.01.2021 14:31:37

**0752165771**

Mesaj

Adauga fisier ?


Trimit

Fa oferta

Vizualizari: 307  
Raporteaza

CRISTIAN

Descriere Imobiliare  
De vanzare 14000 mp teren intravilan, in Ad.-Copaceni. Pret 27 euro/mp. Deschidere drum aprox. 30 m.  
Vezi detalii pe www.romimo.ro



## Specificatii

Suprafata terenului	500,0 m <sup>2</sup>	Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat strad...
		+	
Utilitati generale	Curent	Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, Te...
		+	

## Descriere Imobiliare

Proprietar vand loturi de teren pentru constructii in comuna 'Adunatii Copaceni', 520 metri patrati sau 650 metri patrati, zona vile) Deschiderea terenului este de 23 metri. Loturile sunt imprejmuite cu plasa de sarma. Detin doua autorizatii de constructie pentru parter+mansarda, apa, curent 220V functional (contor montat) cadastru si intabulare, Mijloc de transport maxi-taxi de la Eroii Revolutiei 20 de minute de mers. Pretul este 20 euro

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

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-adunatii-copaceni-15000mp/23089g3eg119...  
 Google (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Plex Radio online Româ... Canale TV

**publi24.ro**  
o marca russmedia

Contul meu Mesaje Notificari 3 Favorite + Adauga anunt

### Vand teren intravilan adunatii-copaceni 15000mp

Giurgiu, Adunatii-Copaceni

**10 EUR / m2**

Valabil din 25.01.2021 13:26:30



0726487837

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 112

Raporteaza



Dan

## Specificatii

Suprafata terenului	15000,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	77
---------------------	------------------------	---------------	----

## Descriere Imobiliare

Teren intravilan 15000mp, front stradal 77m  
 Aproape de Bucuresti (16 KM)  
 Dotari: curent electric, drum iluminat public, drum asfaltat, apa curenta, gaze, internet  
 Canalizare in constructii  
 Pe langa sunt construite si alte vile  
 Pentru mai multe detalii ne auzim telefonic:  
 Direct proprietar, cadastru si intabulare gata de vanzare  
 Pret 10 euro/mp  
 Pretul este fix!  
 Se vinde tot lotul!

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

→ ↻ ↗ 🔒 publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-adunatii-copaceni/7b006370706f655f.html

Aplicatii Google (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Plex Radio online Romă... Canale TV

**publi24.ro**  
o marca russmedia

Contul meu Mesaje Notificari 3 Favorite + Adau

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

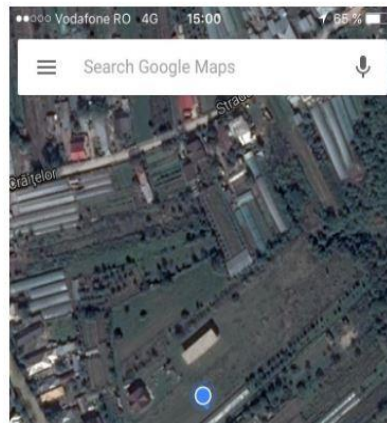
Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

### Teren de vanzare adunatii copaceni

Giurgiu, Adunatii-Copaceni Vezi pe harta

**20 EUR**

Valabil din 25.01.2021 11:51:02



0736630984

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 101

Raporteaza

## Specificatii

Suprafata terenului	936,0 m <sup>2</sup>
---------------------	----------------------

## Descriere Imobiliare

Vand teren 936 mp Adunatii Copaceni/Varlaam, foarte aproape de Regatul cailor, in planul 2, accesul catre teren este din Strada Liliacului. Terenul este intr-o zona populata, avand case de jur imprejur (maxim 50m distanta Pret: 20 euro / mp, suprafata totala: 936

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

**Adunatii copaceni, 2500 mp teren de vanzare / schimb**

**25 000 EUR**

Giurgiu, Adunatii-Copaceni Vezi pe harta

Valabil din 25.01.2021 10:23:23



0744365635

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 282

Raporteaza



**Gabriel**

Vezi toate anunturile

**Specificatii**

Suprafata terenului	2500,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	23.00
Accept schimburi	da	Alte caracteristici	Parcelabil, Acces auto

**Descriere Imobiliare**

Direct de la proprietar, la 10 EUR mp -negociabil, o suprafata totala de 2.500mp teren intravilan, cu deschidere 23 mp, utilitatile la 200 m de teren. Intrarea la teren este partial asfaltata, pe partea stanga, cei 2500 mp sunt parcelabili in 2 parti egale (in harta cu rosu sau albastru), cu drum de servitute facil prin ambele strazi (vezi harta).

Terenul se afla la 16 km de Bucuresti, pe E 85 care se parcurge in maximum 30 min. pe directia Bucuresti-Adunatii Copaceni. Este situat langa zona rezidentiala noua a localitatii, in spatele noilor case, pe strada Troitei. Acesul pe strada Troitei se face din Strada Principala (DJ412A). Pe harta este indicata intreaga zona inca de la sensul giratoriu.

Astept si oferte de schimb de preferat cu alt teren.  
, suprafata totala: 2500, Front stradal: 23, Accept schimburi

**Alte caracteristici:**

**Alte caracteristici:** Parcelabil, Acces auto

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





**Dn5 adunatii copaceni 3511 mp betonat, ideal benzinarie/parcare/hotel**

**170 000 EUR**

Giurgiu, Adunatii-Copaceni Vezi pe harta

Valabil din 25.01.2021 02:40:49



0788888899

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 79

Raporteaza



**Costel POPA**

Vezi toate anunturile

### Specificatii

Suprafata terenului	3511,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	100
Numar fronturi	1	Amenajare strazi	Asfaltate, Betonate, Ilumi...
+			
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea		

### Descriere Imobiliare

Platforma betonata 3511 mp stradal pe DN5 cu deschidere 100 ml, avand curent trifazat si put de mare adancime, prima benzinarie privata din Romania in 1990 a luat fiinta aici.

Pretabil benzinarie, parcare TIR, hotel.

Mai multe detalii, informatii si oferte gasiti pe site-ul meu: PopaCostel.ro

[https://youtu.be/2xgYwCwLc\\_E](https://youtu.be/2xgYwCwLc_E)

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

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-vanzare-adunatii-copaceni-proprietar/5h2d33e44hi17924e9...

Aplicații Google (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Plex Radio online Româ... Canale TV

**publi24.ro**  
o marca rusmedia

Contul meu Mesaje Notificari 3 Favorite + Adauga anunt

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

**Teren vanzare adunatii copaceni-proprietar** **20 000 EUR**  
Valabil din 23.01.2021 12:16:00

Giurgiu, Adunatii-Copaceni Vezi pe harta

**Specificatii**

Suprafata terenului 1000,0 m<sup>2</sup>

**Descriere Imobiliare**

Teren intravilan pentru constructie.  
Suprafata este de 1000 mp si deschidere de 16 mp situat in spate la primarie.  
Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0722553444

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/7b0063737d696156.html

Google (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Plex Radio online Româ... Canale TV


**publi24.ro**  
o marca rusmedia

Contul meu Mesaje Notificari 3 Favorite + Adauga anunt

**Teren de vanzare** **18 EUR**  
Valabil din 22.01.2021 11:41:29

Giurgiu, Adunatii-Copaceni Vezi pe harta

2



0722607579

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 148  
Raporteaza

**Tudor**  
Telefon validat  
Vezi toate anunturile

**Specificatii**

Suprafata terenului 2781,0 m<sup>2</sup> Utilitati generale Curent, Apa

**Descriere Imobiliare**

Proprietar.Terenul intravilan are: 2781m2.DRUM ASFALTAT,curent electric, fantana sapat la 18-19 m, cadastru si intabulare. Deschidere la str.15,30m.Terenul este situat in com.Adunatii Copaceni. Mai multe detalii la telefon.  
Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/6426i04die97def28g2df841i65d771.html

Google (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Plex Radio online Româ... Canale TV

**publi24.ro**  
o marca russmedia

Contul meu Mesaje Notificari 3 Favorite + Adauga anunt

**Teren de vanzare**  
Giurgiu, Adunatii-Copaceni Vezi pe harta

**12 EUR negociabil**  
Valabil din 21.01.2021 17:36:37

0729851642

Mesaj


Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 94  
Raporteaza

**Pandele Ionel**  
Vezi toate anunturile



### Specificatii

Suprafata terenului 2800,0 m<sup>2</sup>

### Descriere Imobiliare

Teren de vanzare la 25 km de Bucuresti, jud Giurgiu, Adunatii-Copaceni(Darasti), suprafata 2800 mp, acces drum servitute. Detalii la tel: 0729851642

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

### Anunturi recomandate

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-adunatii-copaceni-2750-mp/4id7edi6g39d76d8d78...

Aplicatii Google (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Plex Radio online Româ... Canale TV

**publi24.ro**  
o marca russmedia

Contul meu Mesaje Notificari 3 Favorite + Adauga anunt

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

**Teren intravilan, adunații copăceni 2750 mp**  
Giurgiu, Adunatii-Copaceni Vezi pe harta

**20 EUR negociabil**  
Valabil din 13.01.2021 15:52:55

0756245404

Mesaj

Adauga fisier ?

Descriere Imobiliare

Teren intravilan între case pe strada Bisericii, deschiderea la drum este de 13,5 m , exista o construcție mica și veche, utilități: energie electrica, apa, conducta de gaze la strada, preț 20

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

Anunturi recomandate

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-adunatii-copaceni-giurgiu/364id844320d7214194...

licații Google (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Plex Radio online Romă... Canale TV

**publi24.ro**  
o marca rusmedia

Contul meu Mesaje Notificari Favorite + Adauga anunt

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

**Teren intravilan adunatii copaceni, giurgiu**

Giurgiu, Adunatii-Copaceni Vezi pe harta

**11 EUR**  
Valabil din 19.12.2020 12:26:52

**Specificatii**

Suprafata terenului 5000,0 m<sup>2</sup>

**Descriere Imobiliare**

Teren intravilan, 5000 mp, deschidere 17 m, DN 5, soseaua București Giurgiu, iesirea din sat.

Curent electric, apa, gaze.

Proprietar

Pret negociabil

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

0787602869

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

storia.ro/oferta/vand-teren-adunatii-copaceni-acces-direct-la-dn5-IDkoei.html#f6cf72a632

Google (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Plex Radio online Romă... Alte marci

**33 €** 2 000 m<sup>2</sup> Giurgiu (judet), Adunatii-Copaceni

Salveaza la Favorite Cont

Extravilan Bonus

Lot D: 6000 mp

Lot C: 2000 mp

Lot A: 3511 mp

Lot B: 2465 mp

Yanov 1200 mp

5 / 5

0787 712 341

Numele tau \*

E-mail \*

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L./Storia/mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

### Prezentare generala

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): **2 000 m<sup>2</sup>**

Tip proprietate: **teren intravilan**

Raporteaza

33 €

2 000 m<sup>2</sup>

Giurgiu (judet), Adunatii-Copaceni

Salveaza la Favorite

Contact

## Prezentare generala

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 2 000 m<sup>2</sup>

Tip proprietate: teren intravilan

## Descriere anunt

Terenul este situat in intravilanul comunei Adunatii Copaceni, cu acces

din DN5/E70/E85 Bucuresti-Giurgiu.Deschidere directa 100m, rampa accelerare/decelerare.

Suprafata 2000m, semi-imprejmut,zona iluminata, drum de servitute si acces secundar prin drum de exploatare.

Utilități :

Apa - put de mare adancime

Curentul electric - trifazat 380

Gazul metan - proiect in executie.

Racordarea Comunei Adunatii Copaceni la rețeaua de gaz metan

Agentie imobiliara

**GLOBAL SYSTEM RESIDENCE  
SRL**

765 Afiseaza numarul

Berceni S4, Berceni, Sectorul 4, Bucuresti  
(zona)

Vezi toate ofertele



875 000 €

29 452 m<sup>2</sup>

Giurgiu (judet), Adunatii-Copaceni

Salveaza la Favorite

Contact

Giurgiu (judet), Adunatii-Copaceni



Bogdan Stroescu  
0751 039 361

Numele tau \*

E-mail \*

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si  
as dori sa obtin mai multe informatii  
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX  
Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

 Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

875 000 €

29 452 m<sup>2</sup>

Giurgiu (judet), Adunatii-Copaceni

Salveaza la Favorite

Cont

### Descriere anunt

Teren industrial intravilan stradal DN 5 - deschidere mare 123 ml la drumul european DN5 , teren cu doua drumuri de acces, acces ideal parc logistic de mari dimensiuni sau de constructii agro- industriale mari, urbanism de constructie , PUG aprobat. -exclusiv numai constructii industriale

### Localizare

- transport public

### Particularitati

- acces - drum asfaltat

### Comoditati

- conducta de gaze naturale

### Infrastructura

- electricitate
- apa curenta

### IMOBILIAR EXPERT GRUP



0742 035 555

Bd Dacia nr.99, demisol, sector 2, Pie  
Romana, Sectorul 1, Bucuresti (zona

[Vezi toate ofertele](#)

storia.ro/ro/oferta/teren-ideal-hala-stradal-dn5-1-decembrie-IDmMd2.html#f6cf72a632

Google (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Plex: Radio online Româ... Alte marcaje Lista de le

storia Anunturi ▾ Ansambluri rezidentiale ▾ Companii ▾ Blog Hygge la noi Contul meu **Adauga anunt**

« Inapoi la cautare » Teren de Vanzare » Giurgiu » Adunatii-Copaceni (comuna) » Adunatii-Copaceni » Teren ideal HALA stradal DN5 - 1 Decembrie

### Teren ideal HALA stradal DN5 - 1 Decembrie

72 000 €

24 €/m<sup>2</sup>

Giurgiu (judet), Adunatii-Copaceni



Bogdan Stroescu

0751 039 361

AGENTIE

 Numele tau \*

 E-mail \*

 Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si  
as dori sa obtin mai multe informatii  
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX  
Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

 Vreau sa primesc oferte similare

72 000 €

2 986 m<sup>2</sup>

Giurgiu (judet), Adunatii-Copaceni

Salveaza la

## Prezentare generala

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 2 986 m<sup>2</sup>

Tip proprietate: teren intravilan

## Descriere anunt

Teren 2986 mp - deschidere 24.80 m liniari DN5, ideal hala industrială DN5, certificat urbanism ,cadastru,utilitati in apropiere.

## Localizare

- transport public

## Particularitati

- acces - drum asfaltat

Age

IMOBILI

IMOB

742

Bd Dacia nr.95  
Romana, Sec

Vezi

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/intravilan-dubla-deschidere-107-ml-1-decembrie-if/id3513h98434...

Aplicații Google (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Plex Radio online Româ... Alte marcaje

publi24.ro o marca rusmedia

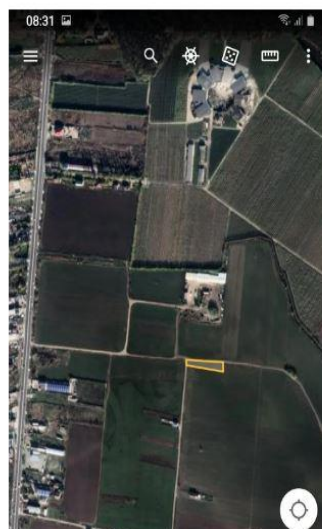
Contul meu Mesaje Notificari Favorite + Adauga

## Intravilan, dubla deschidere 107 ml, 1 decembrie-if

Ilfov, 1 Decembrie Vezi pe harta

19 EUR negociabil

Valabil din 04.04.2021 11:06:06



0724983560

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 19

Raporteaza

Relu

Telefon validat

## Specificatii

Suprafata terenului	1145,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	107
Numar fronturi	2		

## Descriere Imobiliare

Proprietar, Vand TEREN INTRAVILAN, constructibil, deschidere pe DOUA strazi (pe colt), de 107 ml. din care 100 m pe str. Tufanilor. TEREN CADASTRAT in suprafata de 1145 mp, avand lungimea de 100 m. si latimea de 17 m, amplasat vis-a-vis de Matis pe str. Tufanilor. PRET NEGOCIABIL!  
<https://earth.google.com/earth/d/1XNaC0R9RnVnOlz9UdFg7BD2tRWYvjoEp?usp=sharing>

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/1500-mp-1decembrie-ilfov-tuberozelor/2548786hd19h7801d13ii9...

Google (16 unread) - quant... Portalul instantelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Plex Radio online Româ... Alte marcate

**publi24.ro**  
o marca russmedia

Contul meu Mesaje Notificari Favorite + Adauga ai

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

**1500 mp 1decembrie ilfov tuberozelor** **28 EUR**  
 Ilfov, 1 Decembrie Vezi pe harta Valabil din 04.04.2021 10:35:15

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 2  
Raporteaza

## Specificatii

Suprafata terenului	1500,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	18
Numar fronturi	1	Latime drum acces	17,5
Alte detalii pret	37500euro/lot usor discutabil	Destinatie	Rezidential
Amenajare strazi	Asfaltate	Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent
Alte caracteristici	Acces auto		

## Descriere Imobiliare

1500mp Deschidere 17.5 m zona noua ,la 50m de asfalt curent apa canalizare ,langa Lidl vezi harta. str. Tuberozelor

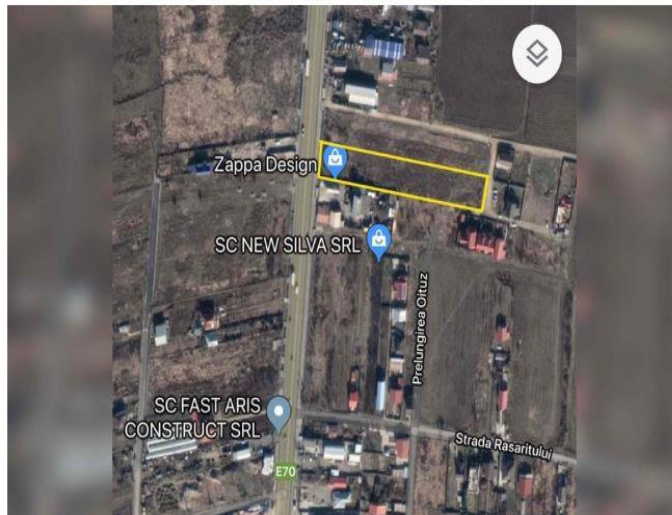


**Vand teren 4984 mp in comuna 1 decembrie deschidere la dn5**

**249 999 EUR**

Ilfov, 1 Decembrie Vezi pe harta

Valabil din 01.04.2021 18:32:21



0741964851

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 494

Raporteaza

Andra

### Specificatii

Suprafata terenului	4984,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	29.2
Numar fronturi	2	Amenajare strazi	Asfaltate,Betonate,Mijlo...
+			
Utilitati generale	Curent,Gaz	Alte caracteristici	Acces auto,La sosea,Parcelabil

### Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan 4984 mp in comuna 1 Decembrie deschidere de 29.2 metri la DN5(Soseaua Giurgiului) si o alta deschidere paralela. Toate actele la zi. Se poate parcela in 2.

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-1-decembrie-ilfov-2500-4780-mp/g2d0ed84...

Google (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Plex Radio online Româ... Alte marcate

**publi24.ro**  
o marca russmedia

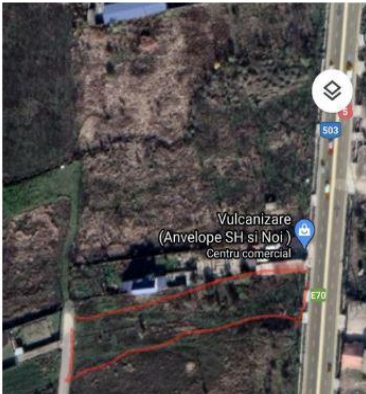
Contul meu Mesaje Notificari 4 Favorite + Adauga anu

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

**Vand teren intravilan 1 decembrie ilfov 2500- 4780 mp** **100 000 EUR**  
Valabil din 09.02.2021 13:08:57

Ilfov, 1 Decembrie Vezi pe harta



Vulcanizare (Anvelope SH si Noj) Centru comercial

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 102

Raporteaza

## Descriere Imobiliare

Teren cu deschidere la DN 5 (34 ml)- SOS. Bucuresti-Giurgiu  
Se poate vinde si parcelă. Terenul are acces si curent electric si pe str Livezi- deschidere este de 39ml.

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-comuna-1-decembrie-ilfov/422ei50ehf3i75h3263g...

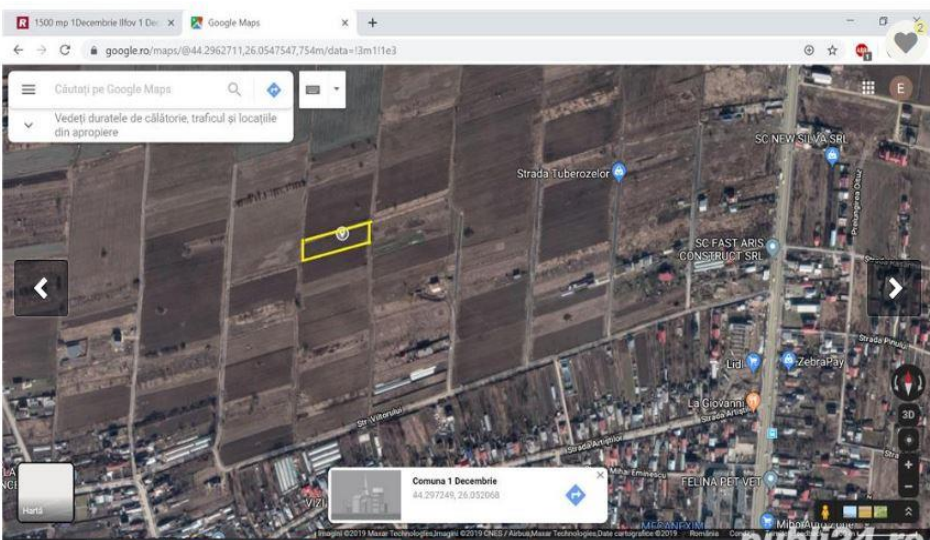
Google (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Plex Radio online Româ... Alte marcate

**publi24.ro**  
o marca russmedia

Contul meu Mesaje Notificari 4 Favorite + Ada

**Teren intravilan comuna 1 decembrie, ilfov** **20 EUR negociabil**  
Valabil din 20.01.2021 09:01:13

Ilfov, 1 Decembrie Vezi pe harta



1500 mp 1 Decembrie Ilfov 1 Dec... Google Maps

google.ro/maps/@44.2962711,26.0547547,754m/data=!3m1!1e3

Căutați pe Google Maps

Vedeți duratele de călătorie, traficul și locațiile din apropiere

Strada Tuberozeilor

SC NEW SILVA SRL

SC FAST ARIS CONSTRUCT SRL

Comuna 1 Decembrie  
44.297248, 26.052068

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 548

Raporteaza

Elena Epure

Vezi toate anuntur

## Specificatii

Suprafata terenului	3710,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	30
---------------------	-----------------------	---------------	----

## Descriere Imobiliare

Teren casa intravilan 3710mp, comuna 1Decembrie 1918 Ilfov, 30ml deschidere x 133ml

Specificatii

Tip teren: intravilan, destinatie rezidential (constructie)

Suprafata terenului 3710 m2, este hasurat cu galben locatia exacta, deschidere 30 ml.

Accesul se face de pe strada Viitorului, care face legatura intre DN5 si Darasti. Strada a fost asfaltata si dispune de instalatii pentru iluminat electric, s-a lasat acostament pentru introducerea retelei de canalizare.

Zona se afla in dezvoltare. Toate actele sunt in regula inclusiv cadastru intabulare, impozitele platite la zi.

Pretul este pe metru patrat. Valoare totala teren: 74.000 euro

Comuna 1 Decembrie se afla la ~10km de la iesire Bucuresti, fiind conectata la transportul public in comun.

CARTE FUNCIARA NR. 30624 Comuna/Oras/Municipiu: Adunatii-Copaceni



**ANCP**  
AGENTIA NATIONALA  
DE CADASTRU SI  
PUBLICITATE IMOBILIARA

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	21550
Ziua	09
Luna	05
Anul	2016

### A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

**TEREN** intravilan

Nr. CF vechi: 1198/N

**Adresa:** Adunatii-Copaceni

Nr. cadastral vechi: 881/3

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	30624	Din acte: -; Masurata:6.936	-

### B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
<b>57164 / 14.12.2007</b>		
Contract de vanzare-cumparare nr. 5760 din 2007, declaratie nr. 5799/2007 de BNP Neagoe Mihaela		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) <b>SC ROMSTRADE SRL</b> , cu sediul in com. Ad. Copaceni, jud. Giurgiu	A1 (provenita din conversia CF 1198/N)
<b>892 / 14.01.2008</b>		
Adeverinta nr. 7873 din 2007, emis de Primaria Adunatii Copaceni, HCL nr.30/2002 Primaria Adunatii Copaceni		
B2	Se noteaza trecerea terenului de la A1 din extravilan in intravilan .	A1 (provenita din conversia CF 1198/N)
<b>4878 / 22.02.2010</b>		
Act administrativ nr. 2457, din 28.01.2010, emis de O.C.P.I. GIURGIU, adresa BCR SA nr 3348 din 01.03.2010		
B3	se noteaza documentatia de actualizare	A1 -
<b>29584 / 27.05.2014</b>		
Certificat grefa nr. DOSAR NR 92/122/2012, din 20.03.2014, emis de TRIBUNALUL GIURGIU, Notificare nr. 4814/11.06.2014 elib de ZRP INSOLVENCY; Sentinta Comerciala nr.880/2012 elib de Tribunalul Giurgiu, certificat de grefa dat in DOSAR NR 92/122/2012 din 05.06.2014 elib de Tribunalul Giurgiu		
B4	Se noteaza deschiderea procedurii generale a insolventei	A1 -

### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
<b>15397 / 01.04.2008</b>		
Contract de ipoteca nr. 557 din 2008, emis de BNP Gogolan Rares Ionut		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 10.000.000,00 / EUR, plus dobanzile aferente si alte costuri si comisioane, precum si cheltuielile de orice fel 1) <b>BCR SA</b>	A1 (provenita din conversia CF 1198/N)
C2	Se noteaza interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire si amenajare.	A1 (provenita din conversia CF 1198/N)

CARTE FUNCIARA NR. 30624 Comuna/Oras/Municipiu: Adunatii-Copaceni

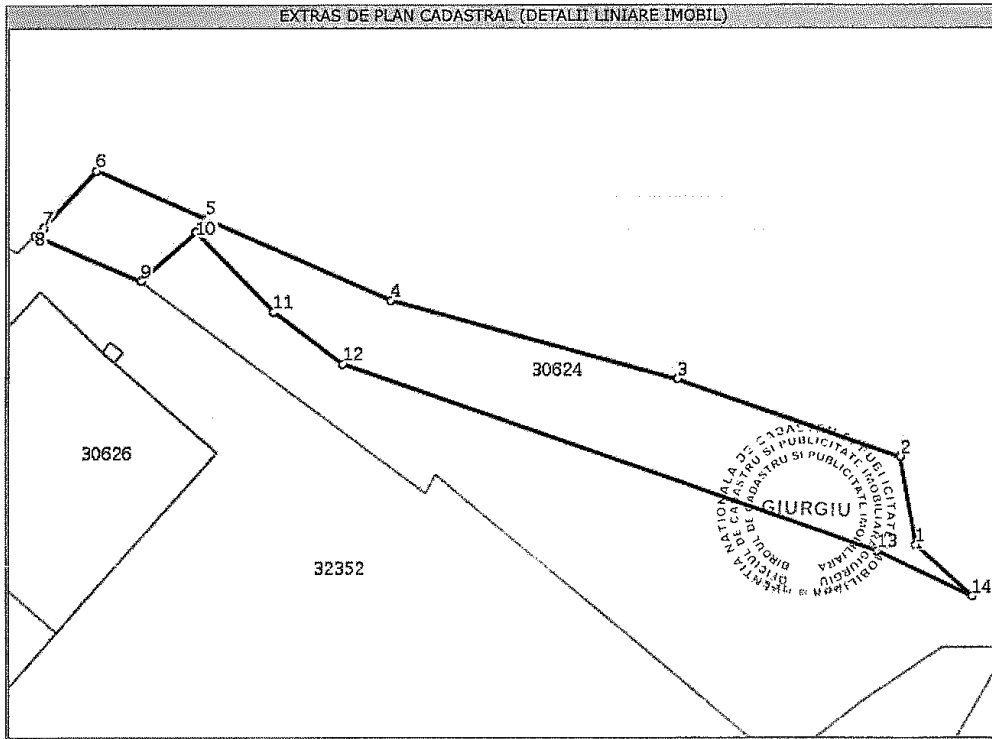
**Anexa Nr. 1 la Partea I**

**TEREN intravilan**

Adresa: Adunatii-Copaceni

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
30624	6.936	-

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	Din acte: -; Masurata: 6.936	50	-	-	-

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
1	2	27,795
2	3	72,947
3	4	91,484
4	5	61,99
5	6	36,659
6	7	24,192
7	8	3,5
8	9	35,606
9	10	22,618
10	11	34,436
11	12	26,684
12	13	174,485

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

CARTE FUNCIARA NR. 30624 Comuna/Oras/Municipiu: Adunatii-Copaceni

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
13	14	32,455
14	1	23,575

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, Ordin de plata OCPI nr. 5200402300336920/04-05-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,  
10/05/2016

**Asistent-registrador,**  
DIANA PETRONELA FICLENESCU

**Referent,**

Data eliberării,  
11/05/2016

  
(parafa și semnătura)

**O.C.P.I. GIURGIU**  
**COSMA CRISTIANA**  
Referent  
(parafa și semnătura)



CARTE FUNCIARA NR. 31621 Comuna/Oras/Municipiu: Adunatii-Copaceni



**ANCPI**  
AGENTIA NATIONALA  
DE CADASTRU SI  
PUBLICITATE IMOBILIARA

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	21549
Ziua	09
Luna	05
Anul	2016

### A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

**TEREN** intravilan

**Adresa:** Adunatii-Copaceni

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	31621	Din acte: 20; Masurata:20	-

### B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
<b>44582 / 09.11.2011</b>	
Act notarial nr. 1360, din 08.11.2011, emis de BNP GOGOLAN RARES IONUT	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 31621 a imobilului cu numarul cadastral 31621/ Adunatii-Copaceni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 881/1 (identificator electronic 30627) in scris in cartea funciara 1108/N (identificator electronic 30627);	A1 -
Contract de vanzare-cumparare nr. 5760 din 2007, declaratie nr. 5799/2007	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) <b>SC ROMSTRADE SRL</b> , cu sediul in com. Ad. Copaceni , jud. Giurgiu	A1 pozitie transcrisa din CF 30627/ Adunatii-Copaceni, in scrisa prin Incheierea nr. 57167 din 14/12/2007;
Adeverinta nr. 7873 din 2007, emis de Primaria Ad. Copaceni, HCL nr. 30/2002 elib. de Primaria Ad. Copaceni	
B3 Se noteaza trecerea terenului din extravilan in intravilan conform PUG aprobat prin HCL nr.30/2002 .	A1 pozitie transcrisa din CF 30627/ Adunatii-Copaceni, in scrisa prin Incheierea nr. 894 din 14/01/2008;
Act notarial nr. 497, din 19.02.2010, emis de BNP TEROVAN MAGDALENA MARIA, Acordul BCR SA nr. 3348 din 01.03.2010	
B4 se noteaza documentatia cadastrala de modificare limite de proprietate	A1 pozitie transcrisa din CF 30627/ Adunatii-Copaceni, in scrisa prin incheierea nr. 4887 din 22/02/2010;
<b>28608 / 27.05.2014</b>	
Certificat grefa nr. DOSAR NR 92/122/2012, din 20.03.2014, emis de TRIBUNALUL GIURGIU, Notificare nr. 4652/04.06.2014 elib de ZRP INSOLVENCY; Sentinta Comerciala nr.880/2012 elib de Tribunalul Giurgiu, certificat de grefa dat in DOSAR NR 92/122/2012 din 05.06.2014 elib de Tribunalul Giurgiu	
B5 Se noteaza deschiderea procedurii generale a insolventei	A1 -

### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
<b>44582 / 09.11.2011</b>	
Contract de ipoteca nr. 557 din 2008, emis de BNP Gogolan Rares Ionut	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 10.000.000,00 / EUR, dobandzile, costurile, comisionanele si cheltuielile aferente 1) <b>B.C.R. SA</b> , cu sediul in Bucuresti , b-dul Regina Elisabeta, nr.5, sector 3	A1 pozitie transcrisa din CF 30627/ Adunatii-Copaceni, in scrisa prin Incheierea nr. 15385 din 01/04/2008;
C2 Se noteaza interdictii de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, amenajare	A1 pozitie transcrisa din CF 30627/ Adunatii-Copaceni, in scrisa prin Incheierea nr. 15385 din 01/04/2008;
Act administrativ nr. Referat de indreptare eroare materiala din, din 14.10.2010, emis de OCPI Giurgiu	
C3 Se noteaza indreptarea erorii materiale savarsite in incheierea nr. 15385 din 01.04.2008 in sensul inscrierii corecte a datei de solutionare a dosarului ca fiind 03.04.2008 si nu cum eronat a fost in scrisa 03.02.2008,	A1 pozitie transcrisa din CF 30627/ Adunatii-Copaceni, in scrisa prin Incheierea nr. 34471 din 14/10/2010;

CARTE FUNCIARA NR. 31621 Comuna/Oras/Municipiu: Adunatii-Copaceni

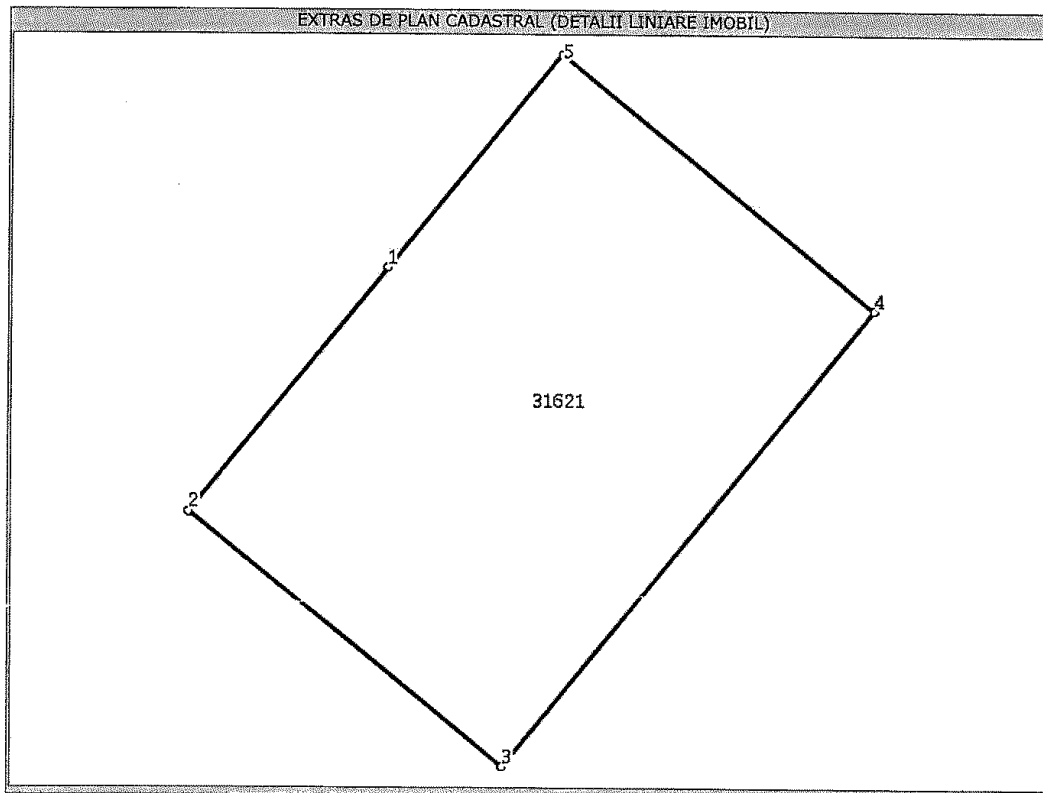
**Anexa Nr. 1 la Partea I**

**TEREN intravilan**

Adresa: Adunatii-Copaceni

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
31621	20	-

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	Din acte: -; Masurata:20	50	-	-	-

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (** (m)
1	2	2,876
2	3	3,706
3	4	5,397
4	5	3,706
5	1	2,52

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.



CARTE FUNCIARA NR. 31621 Comuna/Oras/Municipiu: Adunatii-Copaceni

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, Ordin de plata OCPI nr. 5200402300336920/04-05-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,  
11/05/2016

**Asistent-registrator,**  
FLORENTIN MUGUREL ANCA

**Referent,**

Data eliberării,  
11/05/2016

  
(parafa și semnătura)

O.C.P.I. GIURGIU  
COSMA CRISTIANA  
REFERENT  
(parafa și semnătura)

O.C.P.I. GIURGIU  
ANCA FLORENTIN MUGUREL  
ASISTENT REGISTRATOR PRINCIPAL





## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	21548
Ziua	09
Luna	05
Anul	2016

CARTE FUNCIARA NR. 31622 Comuna/Oras/Municipiu: Adunatii-Copaceni

**TEREN** intravilan

**Adresa:** Adunatii-Copaceni

### A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	31622	Din acte: 5.499; Masurata:5.499	-

### B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
<b>44582 / 09.11.2011</b> Act notarial nr. 1360, din 08.11.2011, emis de BNP GOGOLAN RARES IONUT	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 31622 a imobilului cu numarul cadastral 31622/ Adunatii-Copaceni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 881/1 (identificator electronic 30627) inscris in cartea funciara 1108/N (identificator electronic 30627);	A1
Contract de vanzare-cumparare nr. 5760 din 2007, declaratie nr. 5799/2007	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) <b>SC ROMSTRADE SRL</b> , cu sediul in com. Ad. Copaceni, jud. Giurgiu	A1 pozitie transcrisa din CF 30627/ Adunatii-Copaceni, inscrisa prin incheierea nr. 57167 din 14/12/2007;
Adeverinta nr. 7873 din 2007, emis de Primaria Ad. Copaceni, HCL nr. 30/2002 elib. de Primaria Ad. Copaceni	
B3 Se noteaza trecerea terenului din extravilan in intravilan conform PUG aprobat prin HCL nr.30/2002 .	A1 pozitie transcrisa din CF 30627/ Adunatii-Copaceni, inscrisa prin incheierea nr. 894 din 14/01/2008;
Act notarial nr. 497, din 19.02.2010, emis de BNP TEROVAN MAGDALENA MARIA, Acordul BCR SA nr. 3348 din 01.03.2010	
B4 se noteaza documentatia cadastrala de modificare limite de proprietate	A1 pozitie transcrisa din CF 30627/ Adunatii-Copaceni, inscrisa prin incheierea nr. 4887 din 22/02/2010;
<b>28609 / 27.05.2014</b> Certificat grefa nr. DOSAR NR 92/122/2012, din 20.03.2014, emis de TRIBUNALUL GIURGIU, Notificare nr. 4814/11.06.2014 elib de ZRP INSOLVENCY; Sentinta Comerciala nr.880/2012 elib de Tribunalul Giurgiu, certificat de grefa dat in DOSAR NR 92/122/2012 din 05.06.2014 elib de Tribunalul Giurgiu	
B5 Se noteaza deschiderea procedurii generale a insolventei	A1

### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
<b>44582 / 09.11.2011</b> Contract de ipoteca nr. 557 din 2008, emis de BNP Gogolan Rares Ionut	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 10.000.000,00 / EUR, dobandzile, costurile, comisioanele si cheltuielile aferente 1) <b>B.C.R. SA</b> , cu sediul in Bucuresti, b-dul Regina Elisabeta, nr.5, sector 3	A1 pozitie transcrisa din CF 30627/ Adunatii-Copaceni, inscrisa prin incheierea nr. 15385 din 01/04/2008;
C2 Se noteaza interdictii de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, amenajare	A1 pozitie transcrisa din CF 30627/ Adunatii-Copaceni, inscrisa prin incheierea nr. 15385 din 01/04/2008;
<b>30427 / 18.07.2012</b> Somatie nr. DOS 613/2012, din 16.07.2012, emis de SCPEJ DOBRA, COSOREANU & DOBRA	
C4 se noteaza somatie de plata pentru suma de 423.396 lei, in favoarea creditorului S.C. SICOR S.R.L.	A1

CARTE FUNCIARA NR. 31622 Comuna/Oras/Municipiu: Adunatii-Copaceni

<b>44129 / 16.10.2012</b>		
Somatie nr. 1372/2012, din 11.10.2012, emis de BEJ DOBRA, COȘOREANU & DOBRA		
C5	Se noteaza somatia de plata pentru suma de 21.597.784,78 lei in favoarea creditoarei SC MARFIN LEASING IFN (ROMANIA) SA (fosta EGNATIA LEASING ROMANIA IFN SA).	A1
		-



CARTE FUNCIARA NR. 31622 Comuna/Oras/Municipiu: Adunatii-Copaceni

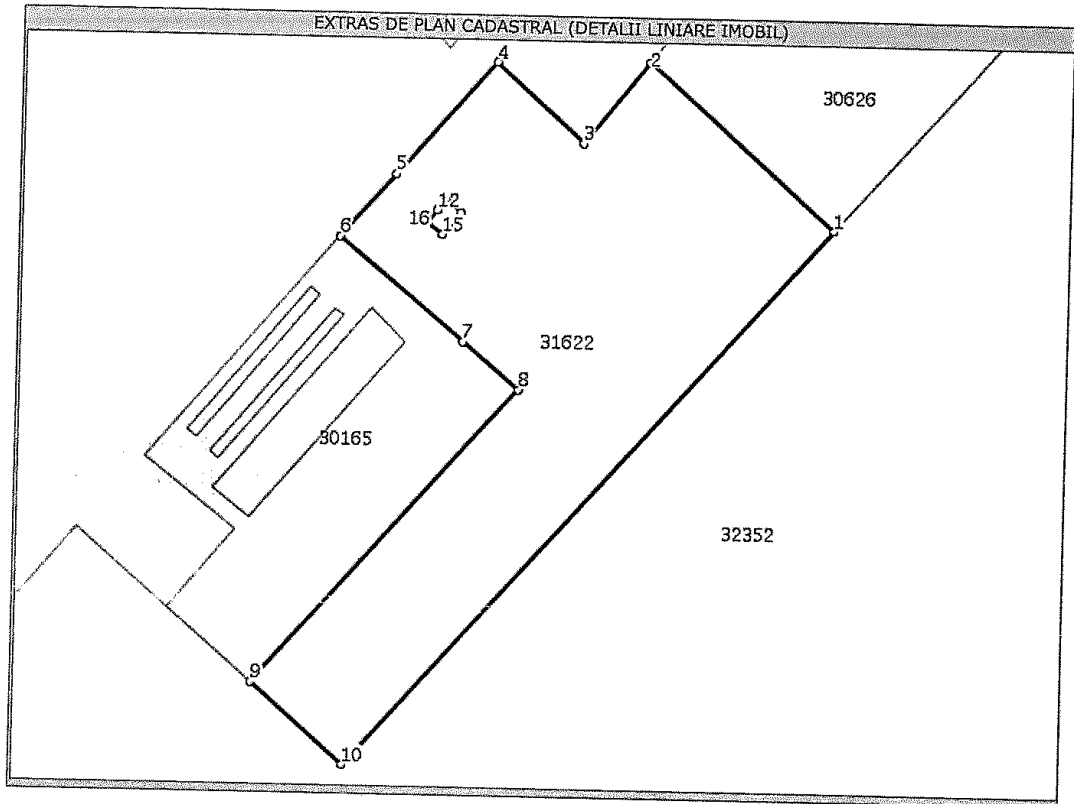
**Anexa Nr. 1 la Partea I**

**TEREN intravilan**

Adresa: Adunatii-Copaceni

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
31622	5.499	-

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	Din acte: -; Masurata: 5.499	50	-	-	-

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)
1	2	46,89
2	3	19,61
3	4	22,123
4	5	28,251
5	6	15,731
6	7	30,501
7	8	13,729
8	9	74,333
9	10	23,104
10	11	136,055
11	12	74,003
12	13	2,52



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 4

CARTE FUNCİARA NR. 31622 Comuna/Oras/Municipiu: Adunatii-Copaceni

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)
13	14	3,706
14	15	5,397
15	16	3,706
16	1	2,876

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

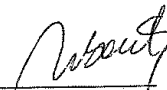
S-a achitat tariful de 20 RON, Ordin de plata OCPI nr. 5200402300336920/04-05-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

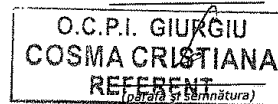
Data soluționării,  
10/05/2016

Asistent-registrator,  
MARIANA BONTEANU

Referent,

Data eliberării,  
11/05/2016

  
(parafa și semnătura)



CARTE FUNCIARA NR. 30629 Comuna/Oras/Municipiu: Adunatii-Copaceni



## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	21551
Ziua	09
Luna	05
Anul	2016

### A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

**TEREN** intravilan

**Adresa:** Adunatii-Copaceni

Nr. CF vechi: 220/N  
Nr. cadastral vechi: 880

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	30629	Din acte: -; Masurata:7.779	

### B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
<b>57169 / 14.12.2007</b>		
Contract de vanzare-cumparare nr. 5760/2007, emis de BNP Neagoe Mihaela		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) SC ROMSTRADE SRL, cu sediul in com. Adunatii-Copaceni, jud. Giurgiu	A1 (provenita din conversia CF 220/N)
<b>889 / 14.01.2008</b>		
Adeverinta nr. 7873, din 27.09.2007, emis de Primaria com. Ad. Copaceni		
B2	Se noteaza trecerea din extravilan in intravilan a terenului.	A1 (provenita din conversia CF 220/N)
<b>4894 / 22.02.2010</b>		
Act notarial nr. 498, din 19.02.2010, emis de BNP MARIA MAGDALENA TEROVAN, adresa nr. 3348/01.03.2010 elib. de BCR		
B3	Se noteaza rectificarea limite de proprietate .	A1
<b>28574 / 27.05.2014</b>		
Certificat grefa nr. DOSAR NR 92/122/2012, din 20.03.2014, emis de TRIBUNALUL GIURGIU, Notificare nr. 4814/11.06.2014 elib de ZRP INSOLVENCY; Sentinta Comerciala nr.880/2012 elib de Tribunalul Giurgiu, certificat de grefa dat in DOSAR NR 92/122/2012 din 05.06.2014 elib de Tribunalul Giurgiu		
B4	Se noteaza deschiderea procedurii generale a insolventei.	A1

### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
<b>15378 / 01.04.2008</b>		
Contract de ipoteca nr. 557/2008, emis de BNP GOGOLAN RARES IONUT		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 10.000.000,00 / EUR, +dobanzile aferente si alte costuri si comisioane, precum si cheltuielile de orice fel in favoarea 1) BCR SA	A1 (provenita din conversia CF 220/N)
C2	Se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire si amenajare in favoarea 1) BCR SA	A1 (provenita din conversia CF 220/N)



CARTE FUNCIARA NR. 30629 Comuna/Oras/Municipiu: Adunatii-Copaceni

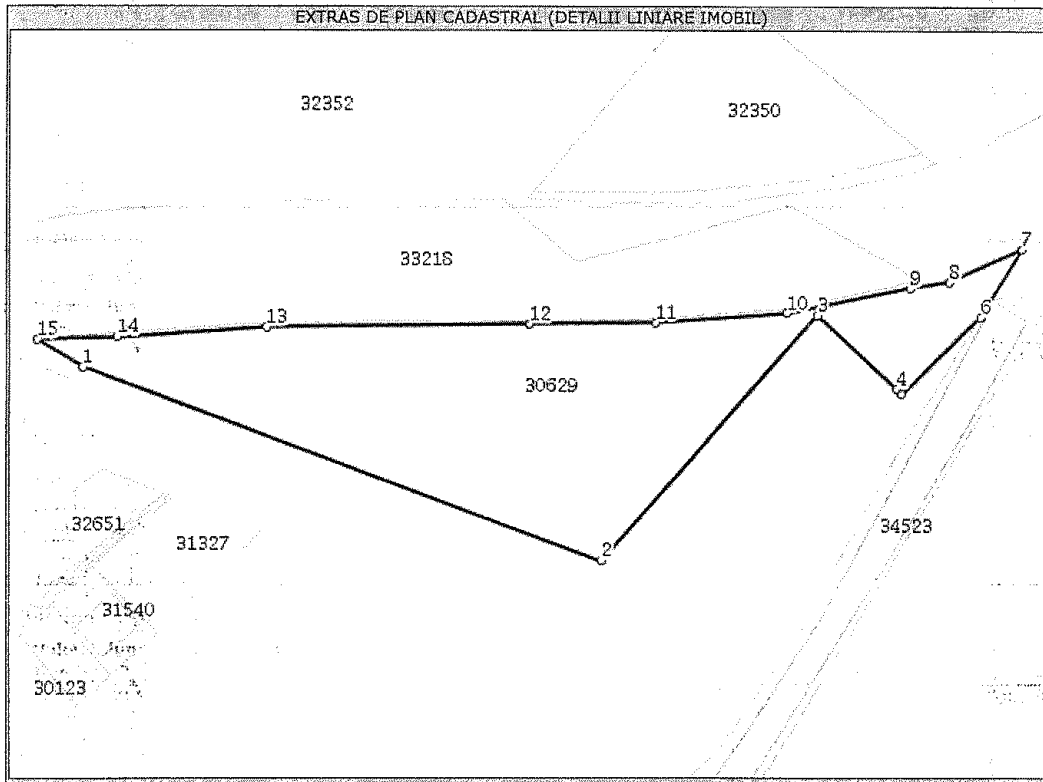
**Anexa Nr. 1 la Partea I**

**TEREN intravilan**

Adresa: Adunatii-Copaceni

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
30629	7.779	-

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



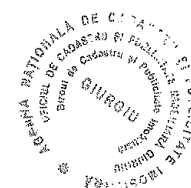
**Date referitoare la teren**

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	Din acte: -; Masurata: 7.779	50	-	-	-

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	147,36
2	3	87,621
3	4	29,077
4	5	1,911
5	6	29,57
6	7	21,553
7	8	21,74
8	9	10,713
9	10	33,796
10	11	35,141
11	12	33,602
12	13	70,103



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

CARTE FUNCIARA NR. 30629 Comuna/Oras/Municipiu: Adunatii-Copaceni

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)
13	14	39,588
14	15	21,516
15	1	14,453

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, Ordin de plata OCPI nr. 5200402300336920/04-05-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,  
10/05/2016

Asistent-registrador,  
IULIANA FRUMUSELU

Data eliberării,  
11/05/2016

(parafa și semnătura)

Referent,

O.C.P.I. GIURGIU  
COSMA CRISTIANA  
REFERENT  
(parafa și semnătura)

