

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**HOTĂRÂRE**

privind constatarea dreptului de proprietate privată asupra terenului în suprafață de 22,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Nicolae Bălcescu, adiacent Magazin „Ambianța”

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

Având în vedere:

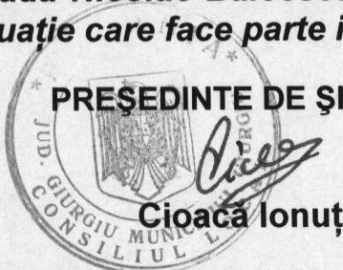
- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.44.831/14.11.2016;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr.44.834/14.11.2016;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local Giurgiu nr.372/27.10.2016 privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesiunii prin licitație publică a unui teren în suprafață totală de 22,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, precum și prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.93/09.03.2016 privind aprobarea Regulamentului privind regimul concesiunii bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a Municipiului Giurgiu;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile art.13, alin.(1) și alin.(3), art.16, art.18 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.„c”, alin.(5), lit.„b” și art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Articol unic. „Se constată dreptul de proprietate privată a Municipiului Giurgiu, asupra terenului în suprafață de 22,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Nicolae Bălcescu, adiacent Magazin „Ambianța”, identificat în planul de situație care face parte integrantă din prezenta hotărâre.”**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



Cioacă Ionuț

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 24 noiembrie 2016  
Nr. 420

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

În vederea aprobării studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație păublică deschisă a terenului în suprafață de 22,00 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, în vederea extinderii spațiului de expunere al Magazinului Ambianța, pe terenul situat în str. Nicolae Bălcescu, adiacent Magazin Ambianța, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

**„ Proiect de hotărâre privind constatarea dreptului de proprietate și aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 22,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Nicolae Bălcescu, adiacent Magazin Ambianța”**

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, va întocmi referatul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre, pe care le va susține în fața comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei pentru administratie publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, pentru avizare și în fața Consiliului Local pentru aprobare.

**PRIMAR,**

**BARBU NICOLAE**







## **RAPORT DE SPECIALITATE**

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

Prin expunerea de motive nr.44.831/14.11.2016, Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la constatarea dreptului de proprietate și aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 22,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada Nicolae Bălcescu, adiacent Magazin Ambianța, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

### **II. TEMEIUL DE DREPT:**

Conform art.44 din Legea 215/2001 modificată privind administrația publică locală, Direcția Patrimoniu, Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

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

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare concesiunea prin licitație publică și constatarea dreptului de proprietate a municipiului Giurgiu asupra terenului în suprafață de 22,00 mp., situat în Strada Nicolae Bălcescu, adiacent Magazin Ambianța, în vederea extinderii spațiului de expunere.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.372/27.10.2016, a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și a caietului de sarcini necesare concesiunii prin licitație publică a unui teren în suprafață

de 22,00 mp. Termenul de concesiune este de 25 ani, iar redevența anuală este de 214 euro/an care va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Concesionarul va depune cu titlu de garanție în termen de 90 de zile de la data semnării contractului, suma de 53,5 euro, reprezentând 25% din obligația de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate, care va fi folosită în scopul achitării eventualelor penalități și sume datorate de către concesionar în perioada derulării contractului de concesiune.

Suma depuse cu titlu de garanție rămân la dispoziția concedentului, iar în cazul depășirii cu 30 de zile a termenului de plată a redevenței, penalitățile și redevența vor fi încasate din garanția constituită, cu înștiințarea prealabilă a concesionarului, acesta având obligația de a reconstitui garanția depusă în termen de 60 de zile de la notificarea concedentului.

Compensarea redevenței cu garanția se poate realiza numai după finalizarea investiției.

Formalitățile de cadastru și publicitate imobiliară cad în sarcina concesionarului și se fac înainte de semnarea contractului de concesiune.

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

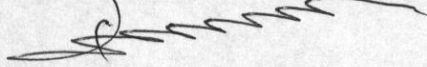
Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.36 alin.(2), lit. „c”, alin.(5), lit. „b” și art. 45 alin.(3) din Legea nr. 215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, art.13, alin.(1) și (3), art.16, art.18 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

#### **V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

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

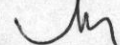
**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**

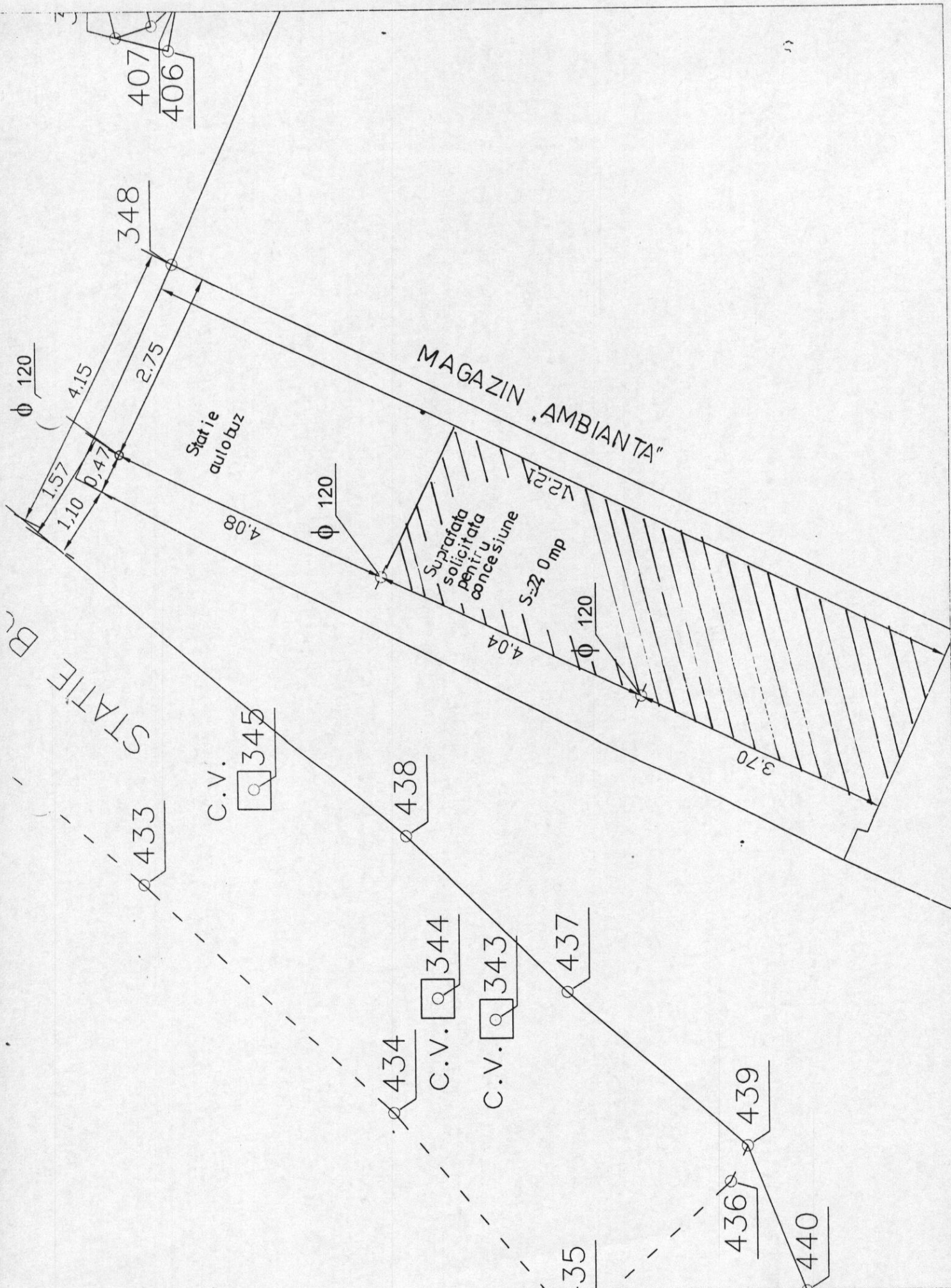


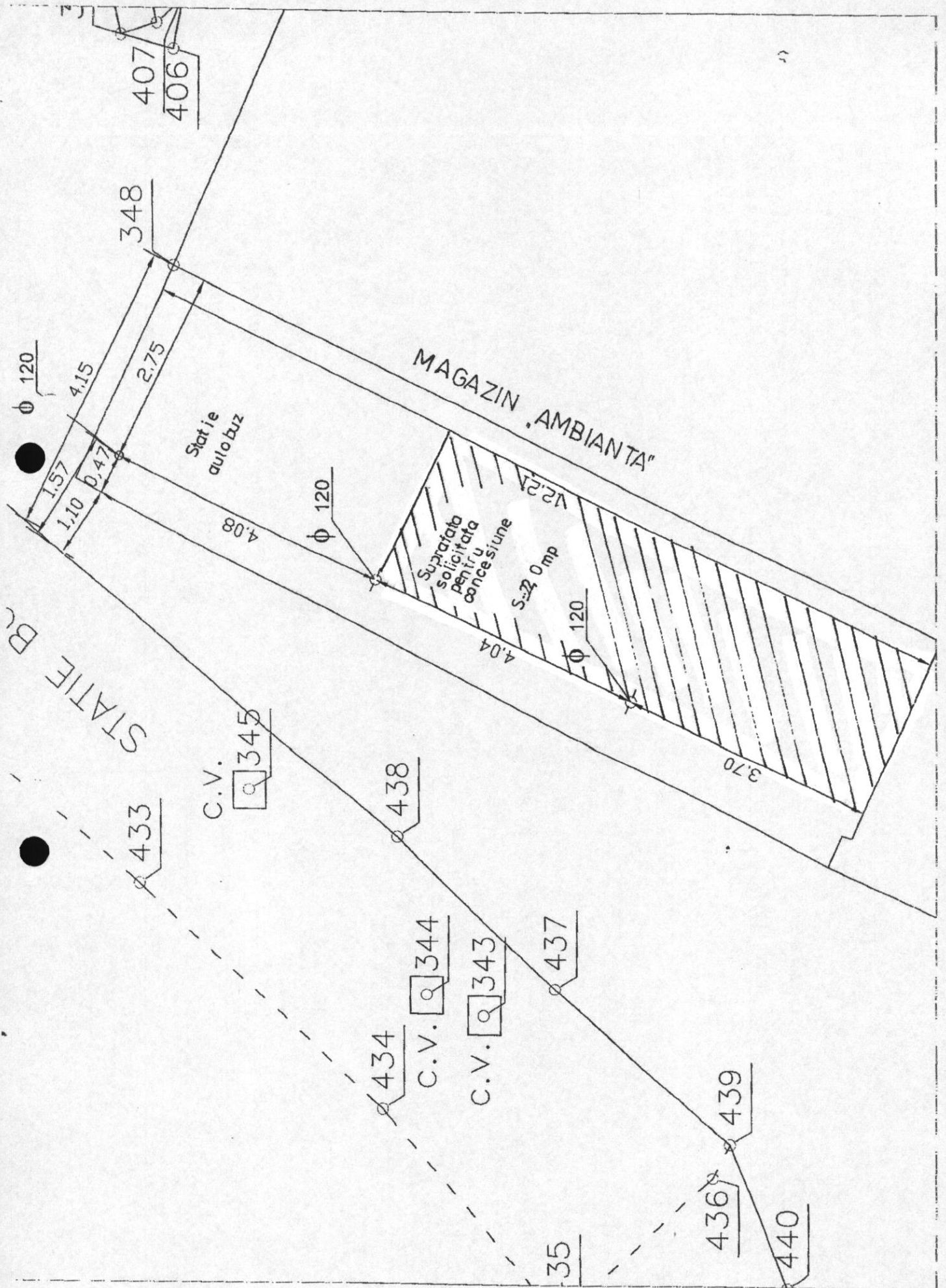
**ÎNTOCMIT,**

**Mădălina BURCEA**











**POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.**

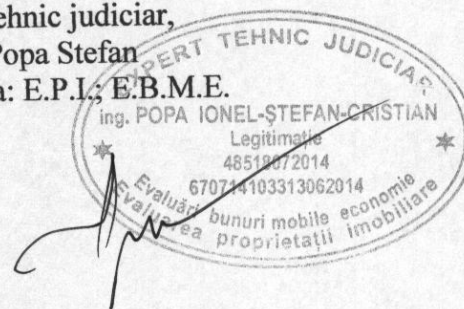
MUN. GIURGIU, STR. BUCURESTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU  
CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735; 0785222488; FAX: 0246216043; asevalconsult@yahoo.com  
Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

**STUDIUL DE OPORTUNITATE**

privind concesionarea unui teren in suprafata de 22 mp, amplasat in mun.Giurgiu,  
str. Nicolae Balcescu, adiacent Magazin Ambianta

Beneficiar studiu: Primaria Municipiului Giurgiu

INTOCMIT,  
Expert tehnic judiciar,  
ing. Popa Stefan  
Specializarea: E.P.I.; E.B.M.E.



NOIEMBRIE 2016

## **1.OBIECTUL, DATA ȘI SCOPUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE**

Obiectul prezentei lucrari il constituie intocmirea studiului de oportunitate in vederea concesionarii prin licitatie publica deschisa a unui teren in suprafata de 22 mp, apartinand Municipiului Giurgiu-Domeniul Privat, administrat de Consiliul Local Giurgiu.

Scopul studiului il constituie analiza oportunitatii concesionarii terenului si estimarea valorii concesiunii/an pentru terenul intravilan in suprafata de 22 mp.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 09.11.2016 dată la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 4.5072 lei/Euro;

## **2.PREZENTAREA BENEFICIARULUI ȘI DESTINATARULUI LUCRĂRII**

Lucrarea se elaboreaza la cererea Primariei Municipiului Giurgiu, cu sediul in loc. Giurgiu, b-dul Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu, in calitate de client si destinatar si va fi folosita numai pentru stabilirea valorii pentru concesionarea acestui teren, conform legislatiei in vigoare :

- Legea nr. 337/17.07.2006, privind atribuirea contractelor de achizitie publica, a contractelor de concesiune lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii
- H.G. nr. 925/19.07.2006, privind aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de achizitie publice din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achizitie publica, a contractelor de concesiune lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii.

Poziția evaluatorului este de consultant al destinatarului lucrării.

## **3.EXECUTANT**

Studiul de oportunitate este întocmit de Popa Ionel Stefan Cristian P.F.A., CUI 27199607; F52/225/2010, cu sediul in mun. Giurgiu, sos. Bucuresti, bl. 107, sc.C, et. 6, ap. 60, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activitati profesionale stiintifice si tehnice. Prezentul raport este intocmit de catre ing. Stefan POPA, expert tehnic judiciar in specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare; Evaluari bunuri mobile economice; membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR), cu legitimația 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); evaluator funciar atestat de Ministrul Agriculturii, Pădurilor, Apelor și Mediului prin Ordinul Ministrului nr. 593/2003; evaluator agreeat de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Ministerul Pădurilor și Mediului prin Certificat de Agreeare nr.1/06.09.2010 pentru evaluarea terenurilor agricole și forestiere supuse exproprierei în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 198/2004 cu modificările și completările ulterioare.

## **4.DESCRIEREA BUNULUI**

Bunul care face obiectul prezentului studiu de oportunitate este o suprafata de teren de 22 mp amplasat in Giurgiu str. Nicolae Balcescu adiacent magazin Ambianta, teren ce apartine Municipiului Giurgiu- Domeniul Privat fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

## **5.MOTIVELE CONCESIONARII**

Se doreste transmiterea prin concesiune pentru o perioada determinata de timp a dreptului de a utiliza, in schimbul unei redevente, a unei suprafete de teren de 22 mp, amplasat in



Giurgiu str. Nicolae Balcescu adiacent magazin Ambianta, teren ce apartine Municipiului Giurgiu- Domeniul Privat fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

### **5.1. MOTIVE ECONOMICE**

Pe acest amplasament se doreste efectuarea unei extinderi a Magazinului Ambianta, pentru cresterea spatiului de expunere marfa existent.

### **5.2. MOTIVE FINANCIARE**

Obtinerea unui venit continuu si sigur la bugetul local al Primariei Municipiului Giurgiu.

### **5.3. MOTIVE SOCIALE**

Spatiul comercial care a fost edificat va satisface necesitatile locuitorilor si consumatorilor din mun. Giurgiu si din afara.

### **5.4. MOTIVE DE MEDIU**

Nu sunt probleme de mediu.

Prezentul studiu de oportunitate nu scuteste concesionarul de a obtine autorizatia de mediu pentru functionare, precum si alte autorizatii necesare desfasurarii activitatii.

### **6. INVESTITII NECESARE**

Nu sunt necesare investitii pentru realizarea concesiunii din partea Primariei Municipiului Giurgiu.

### **7. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI**

Conform: **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata**

#### **Art. 17**

Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Valoarea de piata a terenului, conform raportului de evaluare anexat este:

**Valoare teren S= 22 mp= 5.340 euro (cca. 243 euro/mp), echivalentul a ~ 24.100 lei**

Redeventa minima anuala se calculeaza, conform Legii, astfel incit valoarea de piata a terenului sa se recupereze in 25 ani, respectiv: 5.340 euro: 25 ani = 213,6 euro/an, rotund 214 euro/an.

**Recomand ca redeventa minima anuala pentru terenul in suprafata de 22 mp sa fie de 214 euro/an, echivalent in RON la cursul BNR din data platii.**

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

### **8. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII**

Conform **Legii nr. 50/1991, republicata, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**

“Art. 13. Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale, destinate construirii, pot fi vandute, concesionate ori inchiriate prin licitație publică,

potrivit legii, in conditiile respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, in vederea realizarii de catre titular a constructiei.”.

### 9. DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII

- (1) Contractul de concesiune se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui.
- (2) Durata concesiunii se stabileste de catre concedent pe baza studiului de oportunitate.
- (3) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor.

### 10. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedura de realizare a concesiunii poate dura maxim 60 zile.

Data predarii: 14.11.2016

INTOCMIT,

Expert tehnic judiciar,  
ing. Popa Stefan  
Specializarea: E.P.I.; E.B.M.E.





**POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.**

MUN. GIURGIU, STR. BUCURESTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU  
CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735; 0785222488; FAX: 0246216043; asevalconsult@yahoo.com  
Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

# RAPORT DE EVALUARE

(anexa la studiul de oportunitate)

## TEREN INTRAVILAN

Suprafata = 22 mp

situat in mun. Giurgiu, str. Nicolae Balcescu, adiacent Magazin  
Ambianta

CLIENT SI DESTINATAR:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**  
*mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu*

INTOCMIT,  
Expert tehnic judiciar,  
ing. Popa Stefan  
Specializarea: E.P.I.; E.B.M.E.



NOIEMBRIE 2016

14 noiembrie 2016

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

**RE: TEREN INTRAVILAN CC, S= 22 mp, situat in mun. Giurgiu, str. Nicolae Balcescu, adiacent Magazin Ambianta;**

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus, in beneficiul clientului Primaria Municipiului Giurgiu.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra si de catre client, cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre ing. Popa Stefan, Expert tehnic judiciar (EPI; EBME), evaluator autorizat membru titular ANEVAR, calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR 2016, in concordanta cu Standardele Comisiei Internationale de Evaluare (IVSC).

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia asupra valorii juste (de piata) a drepturilor asupra proprietatii imobiliare la data evaluarii este de:

**Valoare teren S= 22 mp= 5.340 euro (cca. 243 euro/mp), echivalentul a ~ 24.100 lei**

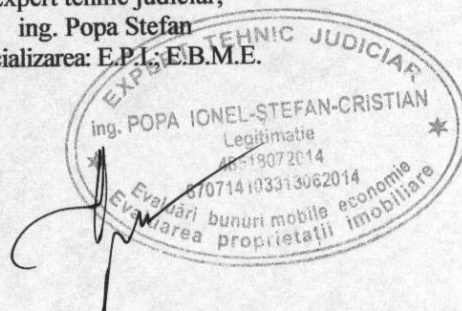
Valoarea estimata nu contine TVA.

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor limitative, cat si oricaror ipoteze expuse. De asemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certific ca evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Am increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stau la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,

Expert tehnic judiciar,  
ing. Popa Stefan  
Specializarea: E.P.I.; E.B.M.E.





## CUPRINS

### **Cap I SINTEZA**

- I.1. Identificarea clientului
- I.2. Identificarea activului supus evaluarii
- I.3. Dreptul de proprietate evaluat
- I.4. Scopul evaluării
- I.5. Tipul valorii
- I.6. Data inspecției
- I.7. Data evaluării
- I.8. Rezultatul evaluării

### **Cap II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

- II.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Pregătirea, experiența, calificările
- II.2. Identificarea clientului și a oricaror utilizatori desemnati
- II.3. Dreptul de proprietate evaluat;
- II.4. Scopul evaluarii
- II.5. Identificarea activului supus evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat
- II.6. Tipul valorii
- II.7. Data evaluarii
- II.8. Amploarea investigatiilor
- II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate
- II.10. Ipoteze speciale si conditii limitative
- II.11. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
- II.12. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV
- II.13. Consideratii asupra pietei imobiliare
- II.14. Cea mai buna utilizare

### **Cap III. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL**

- III.1. Abordarea prin piata
- III.2. Valoarea obtinuta
- III.3. Data raportului de evaluare

### **ANEXE**

- Plan de situatie
- Solicitare nr. 37308/27.09.2016 pentru concesiunea terenului
- HCLM Giurgiu nr. 372/27.10.2016;
- Fisa comparatii de piata
- Comparabile

## CAPITOLUL I: SINTEZA

### I.1. Identificarea clientului

Primăria Municipiului Giurgiu, cu sediul in mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

### I.2. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie:

**TEREN INTRAVILAN CC, S= 22 mp, situat in mun. Giurgiu, str. Nicolae Balcescu, adiacent Magazin Ambianta**

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, zona Piata Centrala, adiacent Magazin Ambianta situat la parterul blocului nr. 45.
- Forma regulata ~ dreptunghiulara (deschidere 7.74 m, adincime medie ~ 2.84 m).
- Zona comerciala.
- Utilitati: apa-canal, gaze, en electrica la limita blocului nr. 45.
- Situatia terenului: teren liber de constructii
- Stare tehnica: terenul se considera normal pentru fundare;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate comerciala

### I.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: MUNICIPIUL GIURGIU, Domeniul Privat.

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate al Municipiului Giurgiu- Domeniul Privat prin Consiliul Local Giurgiu, asupra terenului, considerând ca asupra acestuia nu sunt sarcini.

### I.4. Scopul evaluării.

Evaluarea a fost solicitata pentru transmiterea prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

### I.5. Tipul valorii. Valoarea de piata

I.6. Data inspecției: 09.11.2016      I.7. Data evaluării: 09.11.2016

### I.8. Rezultatul evaluării

Valoarea obținută folosind abordarea prin randament, metoda reziduala:

**Valoare teren S= 22 mp= 5.340 euro (cca. 243 euro/mp), echivalentul a ~ 24.100 lei**

Valoarea estimata nu contine TVA

Curs valutar BNR valabil in data de 09.11.2016: 1 EUR = 4.5072 RON

Expert tehnic judiciar,  
ing. Popa Stefan  
Specializarea: E.P.I.; E.B.M.E.





## **CAPITOLUL II: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **II.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Pregatirea, experienta, calificările.**

Raportul de evaluare este întocmit de Popa Ionel Ștefan Cristian P.F.A., C.U.I. 27199607; F52/225/2010, cu sediul în mun. Giurgiu, șos. Bucuresti, bl. 107, sc. C, et. 6, ap. 60, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activități profesionale științifice și tehnice.

Evaluatorul este Expert tehnic judiciar în specializarea EPI și EBME; membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), cu legitimația nr. 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.);

### **II.2. Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați**

Primăria Municipiului Giurgiu, cu sediul în mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

Raportul de evaluare se va utiliza de către beneficiarul acestuia pentru scopul menționat.

Pentru orice alt scop decât cel declarat anterior, terenul poate avea o valoare diferită.

### **II.3. Dreptul de proprietate evaluat**

Proprietar: MUNICIPIUL GIURGIU.

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate al Municipiului Giurgiu- prin Consiliul Local Giurgiu, asupra terenului, considerând ca asupra acestuia nu sunt sarcini..

### **II.4. Scopul evaluării.**

Evaluarea a fost solicitată pentru transmiterea prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

### **II.5. Identificarea activului supus evaluării.**

Obiectul evaluării îl constituie:

**TEREN INTRAVILAN CC, S= 22 mp, situat în mun. Giurgiu, str. Nicolae Balcescu, adiacent Magazin Ambianta**

- Localizare: intravilanul localității Giurgiu, zona Piața Centrală, adiacent Magazin Ambianta situat la parterul blocului nr. 45.
- Forma regulată ~ dreptunghiulară (deschidere 7.74 m, adâncime medie ~ 2.84 m).
- Zona comercială.
- Utilități: apă-canal, gaze, en electrică la limita blocului nr. 45.
- Situația terenului: teren liber de construcții
- Stare tehnică: terenul se consideră normal pentru fundare;
- Cea mai bună utilizare: teren pentru proprietate comercială

**AMPLASAMENT TEREN**





Amplasamentul aproximativ al terenului  
Zona: sursa google earth

Documente puse la dispozitie:

- Plan de situatie
- Solicitare nr. 37308/27.09.2016 pentru concesiunea terenului
- HCLM Giurgiu nr. 372/27.10.2016;

#### **II.6. Tipul valorii estimate.**

**Tipul valorii.** Valoarea de piata

Pentru terenul evaluat va fi estimată valoarea de piață a acestuia, valoare adecvată scopului precizat de beneficiar, cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, 2016 – Valoare de piață – tip de valoare.

Conform acestor Standarde si SEV 100 Cadrul general, valoarea de piață este *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia de evaluare aplicată în acest raport constă în estimarea valorii de piață prin utilizarea unei singure abordari: prin metoda reziduala.

**II.7. Data evaluării:** 09.11.2016;

**Data inspectiei:** 09.11.2016

#### **II.8. Amploarea investigatiilor. Etape parcurse.**

Pentru determinarea valorii au fost parcurse urmatoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate beneficiarului
- inspectia proprietatii
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- discutii purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obtinerea de informatii referitoare la aspectele juridice, situatia trecuta si actuala a proprietatii
- selectarea tipului de valoare estimata in raport
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice proprietatii evaluate
- obtinerea de informatii referitoare la preturi actuale (oferte/tranzactii) ale unor terenuri similare
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctual de vedere al evaluarii
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse



## **II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate**

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Acte de proprietate si alte documente puse la dispoziție de către client,  
Informații preluate din publicații de specialitate,  
Informații de pe internet, diverse oferte de terenuri similare amplasate in zona.

In abordarea prin piata sursele informatiilor au fost diversele pagini web privind oferte de terenuri din zona, oferte redate in anexa la prezentul raport.

## **II.10. Ipotezele si ipotezele speciale**

Ipoteze speciale:

Prezentul raport a fost întocmit pe baza documentelor juridice și informațiilor furnizate de către proprietar, care sunt considerate a fi autentice dar nu se oferă nicio garanție asupra preciziei lor și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Terenul este evaluat fără sarcini.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietatii și nu se asumă nicio răspundere pentru astfel de condiții, inclusiv existența unor poluanți, sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii acestora.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind tranzacțiile de bunuri similare (oferte vânzări), existând posibilitatea existenței și a altor tranzacții de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, de la surse pe care le consideră credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința conținutului și corectitudinii datelor furnizate de client și de către terțe persoane.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Împreună cu clientul s-a convenit prezentarea unui raport de evaluare în forma restrinsă.

Orice alocare a valorii totale exprimată în raport între diferitele părți ale terenului se va realiza doar de către autorul raportului. Valorile separate obținute de evaluator nu trebuie folosite în combinație cu o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.

Valoarea estimată este valabilă doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

Acest raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Evaluatorul nu acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el, indiferent de situație.

## **II.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare**

Posesia acestuia raport de evaluare sau al unei copii a acestuia, nu conferă dreptul de publicare niciuneia din părțile raportului de evaluare, în special concluziile referitoare la valoare, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează nu vor fi difuzate public, prin reclamă, relații publice, agenții de vânzare, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Valorile estimate sunt valabile doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

## **II.12. Declarația conformității cu DEV**

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2016 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

## **CERTIFICARE**

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o personal împreună cu delegatul beneficiarului.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2016.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Prezentul raport se supune normalor ANEVAR și poate fi verificat doar la cererea clientului/beneficiarului
8. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Nici o persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
9. La data elaborării prezentului raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

### **II.13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

#### **Piata specifica**

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirieșilor tipici. Piața imobiliara este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

Piata specifică a proprietății evaluate este reprezentată de piața terenurilor intravilane din orașul Giurgiu.

În analiza acestei piețe specifice am investigat aspecte legate de tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata imobiliara din jud. Giurgiu, respectiv subpiața terenurilor intravilane a înregistrat o scădere mare în perioada 2009-2016 față de anii 2007-2008.

#### **Oferta competitivă**

Pe segmentul de piață la care ne referim, în orașul Giurgiu, zona Gloriei/Dunareana, unde este situat terenul evaluat există o ofertă medie iar prețurile sunt cuprinse între 100 – 171 euro/mp în funcție de amplasament, accesibilitate, utilități, acces, formă, suprafață și potențiala utilitate.

Bineînțeles că pe fondul unei crize economice ca cea actuală negocierile tind până la reduceri de 20% din prețul oferit, uneori negocierile ajungând să scadă foarte mult prețul solicitat de vânzători.

#### **Analiza cererii**

Criza economico-financiară începută la sfârșitul anului 2008 a afectat atât profiturile investitorilor imobiliari cât și puterea financiară a cumpărătorilor medii. Cererea este mică în comparație cu oferta pe piața terenurilor, aceasta datorită faptului că potențialii investitori sunt rari.

La data actuală cererea este redusă, fiind o piață a cumpărătorului.

#### **Echilibrul pieței. Raportul cerere-ofertă**

În prezent punctul de echilibru al subpieței terenurilor intravilane nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a cumpărătorilor, datorită în principal îngreunării accesului la capital. Se observă o cerere redusă pentru terenuri similare. Punctul de echilibru între cerere și ofertă nu s-a atins și nu se va întâmpla acest lucru nici în viitorul apropiat în condițiile în care economia trece printr-o criză profundă.

### **II. 14 CEA MAI BUNA UTILIZARE**

#### **CEA MAI BUNA UTILIZARE**

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Permisa legal : Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zona, restricții de construire, normativile de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

##### **• Posibilă fizic**

Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastruri naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

##### **• Fezabilă financiar**

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibilă fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și



amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

- Maxim productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piața pentru cea utilizare. 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".

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului considerat liber. Avand in vedere conformarea proprietatii, suprafata, utilitati existente, zona, cea mai buna utilizare este de teren pentru constructii cu destitatie comerciala.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare: - este permisibila legal; - indeplineste conditia de fizic posibila. - este fezabila financiar. - este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

### **CAPITOLUL III: ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL**

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de *tipul valorii* adecvat. Cele trei abordări descrise și definite în SEV100- Cadrul general, sunt abordările principale utilizate în evaluare: prin piața, prin venit și prin cost. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Dreptul absolut asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul absolut de a poseda, folosi și dispune de teren și construcții, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrădiri stabilite prin lege. Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt definite prin constituție și adesea sunt reglementate de legislația națională sau locală. Înainte de a face o evaluare a unui drept asupra *proprietății imobiliare* este important să se cunoască cadrul legal relevant care afectează acel drept.

#### **III.1 Abordarea pe baza metodei reziduale**

Aceasta metoda ia în calcul informațiile privind venitul și cheltuielile ca elemente de analiză. Metoda ia în considerare venitul pe care l-ar putea aduce terenul dacă ar fi construit și s-ar exploata proprietatea prin închiriere.

Metodologia de evaluare este bazată pe proiectul de dezvoltare imobiliară care se presupune a fi implementat pe acest teren. În cazul actual, se presupune ca pe teren s-ar edifica o clădire în regim P cu  $Sc = 22mp$  și  $Au$  (calculată  $Sc \cdot 0.85 = 18.7 mp$  în care va funcționa un spațiu comercial (extindere a magazinului adiacent terenului). Valoarea de piață a proprietății (considerată ca finalizată a fost estimată prin abordarea prin venit, utilizând metoda capitalizării veniturii realizat din închirierea spațiului comercial. În cazul de față, s-a estimat venitul brut potențial ce poate fi obținut prin închirierea spațiului din care s-au scăzut procentaje privind gradul de neocupare și pentru cheltuielile asociate cu proprietatea specifică pentru astfel de proprietăți. Chiriile la spații comerciale variază între 4-12 euro/mp Su/lună în funcție de zona de amplasare, suprafața și calitatea dotărilor. Se pot întâlni chirii mai ridicate pentru spații cu dimensiuni mai reduse sau pentru spații cu facilități și dotări suplimentare. Chiriile pentru spațiile comerciale din zona analizată a municipiului Giurgiu oscilează între 8-11 euro/mp util. Se constată că spre limita maximă a acestui interval se situează spațiile cu dimensiune mică, cu nivel de finisare superior, amplasate în zone atractive, având integral unități contorizate individual. La cealaltă extremitate se află spațiile cu dimensiune mare, cu vechime mare și nivel de finisare inferior, situate în zone mai puțin atractive, cu vizibilitate inferioară față de spațiile dispuse în zona ultracentrală. Astfel, s-a luat în calcul o chirie potențială de 10 euro/mp Su ținând cont de amplasament, suprafața, finisaje. Diferența dintre valoarea proiectului "la cheie" și costul de construire reprezintă valoarea terenului liber de construcții.

Gradul de ocupare a proprietății comerciale s-a considerat a fi 85%.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre venitul anual și valoarea proprietății și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în valoare. Rata este influențată de mai mulți factori printre care: gradul de risc, atitudinea pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de rentabilitate așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc. În cazul de față rata de capitalizare a fost considerată de 10%, conform informațiilor de piață publicate de către DARIAN DRS în publicația " Valoarea oriunde este ea nr.12/2016" publicată de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România. Costul investiției (edificării clădirii) a fost considerat conform Catalogului " COSTURI DE RECONSTRUCTIE, COSTURI DE INLOCUIRE - Clădiri comerciale editura IROVAL 2010, fișa Clădire comercială independentă cu destinația magazin, pag 99.

Cost de înlocuire (rotunjit): 500 euro/mp Sc.

Valoare clădire: 500 euro/mp Sc \* 22 mp Sc = 11000 euro

Pentru finalizarea investiției s-a considerat ca antreprenorul contractează un credit de investiție pe durata de un an cu o dobândă de 7,5%/an.

Cheltuielile fixe și de întreținere au fost considerate a fi de 10% pe an din VBE.

Din valoarea proprietății estimată prin capitalizare s-a scăzut valoarea construcțiilor (inclusiv cheltuielile cu finanțarea investiției- dobânzile-) rezultând valoarea terenului : 5340 euro

Rezultatul obținut este prezentat în anexa.

Astfel, opinăm ca valoarea de piață a terenului analizat obținută prin metoda reziduală este de: 5340 euro

#### IV. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Reconcilierea evaluării reprezintă analiza rezultatelor obținute în cadrul procesului de evaluare care conduc la opinia finală asupra valorii. Criteriile care au stat la baza raționamentului evaluatorului în cadrul procesului de reconciliere sunt:

- Adecvarea; - Precizia ; - Cantitatea informațiilor

În vederea analizei datelor pe baza criteriilor mai sus menționate a fost întocmit tabelul următor:

Criteriu - metodă evaluare	Metoda reziduala
Adecvarea	da
Precizia	suficienta
cantitatea informațiilor	suficientă

În consecință evaluatorul consideră că prin aplicarea abordării prin metoda reziduala se obține valoarea care estimează cel mai bine în acest caz valoarea de piață a terenului.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor detinute ca urmare a analizelor mele consider oportune adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare. Evaluatorul opinează ca valoarea de piață a drepturilor asupra proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției este estimată prin metoda reziduala la:

**Valoare teren S= 22 mp= 5.340 euro (cca. 243 euro/mp), echivalentul a ~ 24.100 lei**

Evaluarea reprezintă o opinie asupra valorii, o concluzie profesională, imparțială și logică formulată pe baza experienței profesionale și pe analiza tuturor informațiilor.

Pentru formularea opiniei evaluatorul a ținut cont de următoarele aspecte:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusive de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei evaluării.
- valoarea estimată este la stadiul fizic existent la acest moment;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformare la cerințele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerată în condiții de plată integrală la data tranzacției;
- valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi plătit pentru un bun ținând cont de condițiile actuale ale pieței.

**Data raportului:** 14.11.2016

Expert tehnic judiciar,  
ing. Ștefan POPA  
Specializarea EPI; EBME





<b>ABORDAREA PRIN METODA REZIDUALA</b>		
<b>Suprafata de teren (mp)</b>	22,00	
Se presupune faptul ca pe terenul analizat se va edifica o constructie cu regim de inaltime P cu o suprafata construita de (mp):	22,00	
Arie utila a cladirii- mp Sc* 0,85	18,70	
<b>Chirie potentiala lunara euro/mp Su</b>	<b>10,00</b>	
Venit potential lunar	187,00	
Venit brut potential (VBP)/an- euro	<b>2244</b>	
<b>Grad de ocupare %</b>	<b>85</b>	
Venit brut efectiv (VBE)/an	1907	
Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurari) si de exploatare ~ 10% din VBE	191	
Venit net efectiv (VNE)/an	<b>1.716</b>	
Rata de capitalizare	10,00%	
Valoare proprietate- euro	<b>17.160</b>	
Cheltuieli de constructie- euro	11.000	
Dobanda pentru finantarea cheltuielilor @ 7,5%	825	7,5
Cheltuieli totale (constructie + dobanzi)	11.825	
<b>VNE alocat constructiei @ 10%</b>	<b>1.182,5</b>	
<b>VNE rezidual pentru teren</b>	<b>534</b>	
Valoarea terenului @ 10%	5.340	<b>Curs Euro</b>
Valoare unitara (EURO/mp)	242,7	<b>4,5072</b>
Valoare teren Rotunjit (EURO)	<b>5.340</b>	09.11.2016
Valoare teren Rotunjit (LEI)	<b>24.100</b>	
Rata de capitalizare a fost preluata din datele publicate de catre SC DARIAN DRS in revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 12/2016		

## OFERTE COMPARABILE CHIRII SPATII COMERCIALE

The screenshot shows an OLX listing for a commercial space in Giurgiu. The title is "Bussines" and the location is "Giurgiu, judet Giurgiu". The price is listed as 1 950 € and is negotiable. The contact number is 0799 660 950. The space has a surface area of 600 m². The description mentions a parter of 203 m² Open space, a first floor of 178 m² with 5 rooms, and a subsoil of 200 m² Open space, plus a mansard. It also features a gas alarm and a fire alarm. The listing is categorized as "Proprietar" and "Inchiriere".

**Bussines**  
Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat de pe telefon La 20.02, 10 Iulie 2016, Numar anunt: 85873262

1 950 €  
Negociabil

0799 660 950

Giurgiu, judet Giurgiu  
Vezi pe harta

Stan  
Pe site din dec 2012  
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Oferta de Proprietar Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Suprafata **600 m<sup>2</sup>**

Spatiu deține (parter 203.m2 Open space) - (etaj1 178.m2- Compartimentat 5 camere) - (Subsol 200.m2 Open space) plus mansardă. .. Centrala pe gaz Alarma de incendiu . alarma de spargere. 2 băi.. Prețul afișat este negociabil

Spațiul deține (parter 203.m2 Open space) - (etaj1 178.m2- Compartimentat 5 camere) - (Subsol 200.m2 Open space) plus mansardă. .. Centrala pe gaz Alarma de incendiu . alarma de spargere. 2 băi.. Prețul afișat este negociabil.  
<http://olx.ro/oferta/bussines-ID5OjyC.html#a639afb51e>

The screenshot shows an OLX listing for a commercial space for rent in Giurgiu. The title is "Spatiu comercial de inchiriat !" and the location is "Giurgiu, judet Giurgiu". The price is listed as 1 500 €. The contact number is 0723 261 025. The space has a surface area of 300 m². The description mentions P+E+M for each level, 100m of facade, special amenaged office partitions, bank, medical clinic, etc. The listing is categorized as "Proprietar" and "Inchiriere".

**Spatiu comercial de inchiriat !**  
Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat La 23.05, 26 Iulie 2016, Numar anunt: 91885688

1 500 €

Trimite mesaj  
0723 261 025  
sexxxxxx.ro  
sexxxxxx.ro

Giurgiu, judet Giurgiu  
Vezi pe harta

Catalin  
Pe site din oct 2015  
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Oferta de Proprietar Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Suprafata **300 m<sup>2</sup>**

P+E+M fiecare nivel are 100 de m patrati , geamuri cortina special amenajat birouri , banca , clinica medicala etc . Ft frumos amenajat ! Daca o inchiriatii pe toata va fac un pret ft bun ! Toți cei 300 de m numai pentru 1500€ . Cine vrea parterul 800€ .

Suprafata 300 m2

P+E+M fiecare nivel are 100 de m patrati , geamuri cortina special amenajat birouri , banca , clinica medicala etc . Ft frumos amenajat ! Daca o inchiriatii pe toata va fac un pret ft bun ! Toti cei 300 de m numai pentru 1500€ . Cine vrea parterul 800€ .

<http://olx.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-ID6dxFe.html#a639afb51e>




obcro/oferta/inchiriez-ID3hC3F.html#a639afb51e

**Inchiriez**  
Giurgiu, Judet Giurgiu Adaugat La 21:37, 29 iulie 2016, Numar anunt: 48526883

350 €

Trimite mesaj  
072 238 2219  
fixxxxxx Acasa pe ul Yahoo



Giurgiu, Judet Giurgiu  
Vezi pe harta

florin  
Pe site din nov 2011  
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Oferit de Proprietar Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**

Suprafata **40 m<sup>2</sup>**

Inchiriez Spatiu comercial in zona centrala administrativa a municipiului Giurgiu ,dotat conform normelor europene.

Suprafata 40 m2


Inchiriez Spatiu comercial ,in zona centrala administrativa a municipiului Giurgiu ,dotat conform normelor europene.  
<http://olx.ro/oferta/inchiriez-ID3hC3F.html#a639afb51e>

obcro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-ID6HbHM.html#a639afb51e

**Inchiriez spatiu comercial**  
Giurgiu, Judet Giurgiu Adaugat La 23:32, 7 august 2016, Numar anunt: 58951118

2 900 lei  
Negociabil

Trimite mesaj  
0734 653 211



Giurgiu, Judet Giurgiu  
Vezi pe harta

Alexandru  
Pe site din feb 2011  
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Oferit de Proprietar Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**

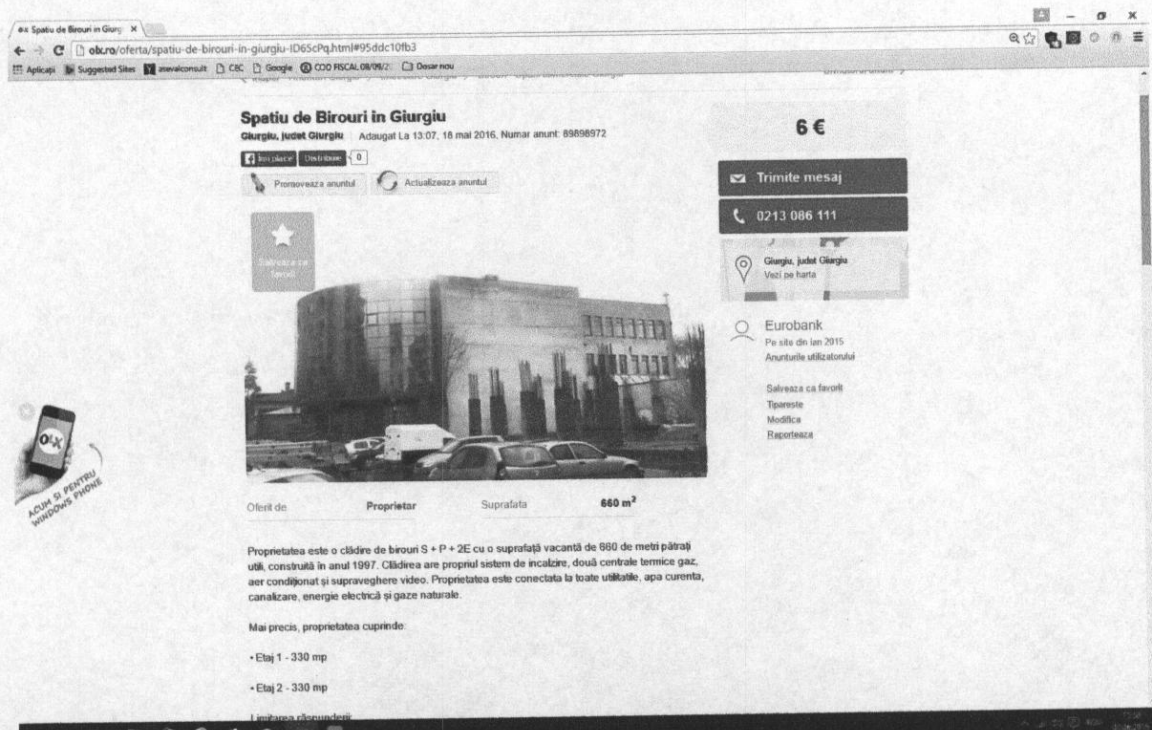
Suprafata **120 m<sup>2</sup>**

Situat in Giurgiu,sos.Bucuresti-Centrul Civic- intre Posta si UPC (fost Tehnosat/CVR) vizavi de parcul Mihai Viteazu,la o distanta de cca 100 m de Spitalul Judetean de Urgenta.  
Este pretabil pentru aproape toate activitatile, inclusiv pt.Farmacie.  
Are racord la energie electrica trifaza; instalatie apa-canal coboana separata,tamplarie cu geam termopan,tavan fals, toți pereții sunt placati cu rigips.usa dubla in fata.usa pe lateral pt aprovizionare.  
Acces la parcare

Oferit de Proprietar  
Vanzare/Inchiriere Inchiriere  
Suprafata 120 m2

Situat in Giurgiu,sos.Bucuresti-Centrul Civic- intre Posta si UPC (fost Tehnosat/CVR) vizavi de parcul Mihai Viteazu,la o distanta de cca 100 m de Spitalul Judetean de Urgenta.

Este pretabil pentru aproape toate activitatile, inclusiv pt. Farmacie.  
Are racord la energie electrica trifazic, instalatie apa-canal coloana separata, tamplarie cu geam termoplan, tavan fals, toti peretii sunt placati cu rigips, usa dubla in fata, usa pe lateral pt. aprovizionare. Acces la parcare  
<http://olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-ID6HbHM.html#a639afb51e>



**Spatiu de Birouri in Giurgiu**  
Giurgiu, Judet Giurgiu Adaugat La 13.07. 16 mai 2016. Numar anunt: 89898972

6 €

Trimite mesaj  
0213 086 111

Giurgiu, Judet Giurgiu  
Vezi pe harta

Eurobank  
Pe site din Ian 2015  
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorite  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Oferit de Proprietar Suprafata 660 m<sup>2</sup>

Proprietatea este o clădire de birouri S + P + 2E cu o suprafață vacantă de 660 de metri pătrați utili, construită în anul 1997. Clădirea are propriul sistem de incalzire, două centrale termice gaz, aer condiționat și supraveghere video. Proprietatea este conectata la toate utilitățile, apa curenta, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Mai precis, proprietatea cuprinde:

- Etaj 1 - 330 mp
- Etaj 2 - 330 mp

Proprietatea este o clădire de birouri S + P + 2E cu o suprafață vacantă de 660 de metri pătrați utili, construită în anul 1997. Clădirea are propriul sistem de incalzire, două centrale termice gaz, aer condiționat și supraveghere video. Proprietatea este conectata la toate utilitățile, apa curenta, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

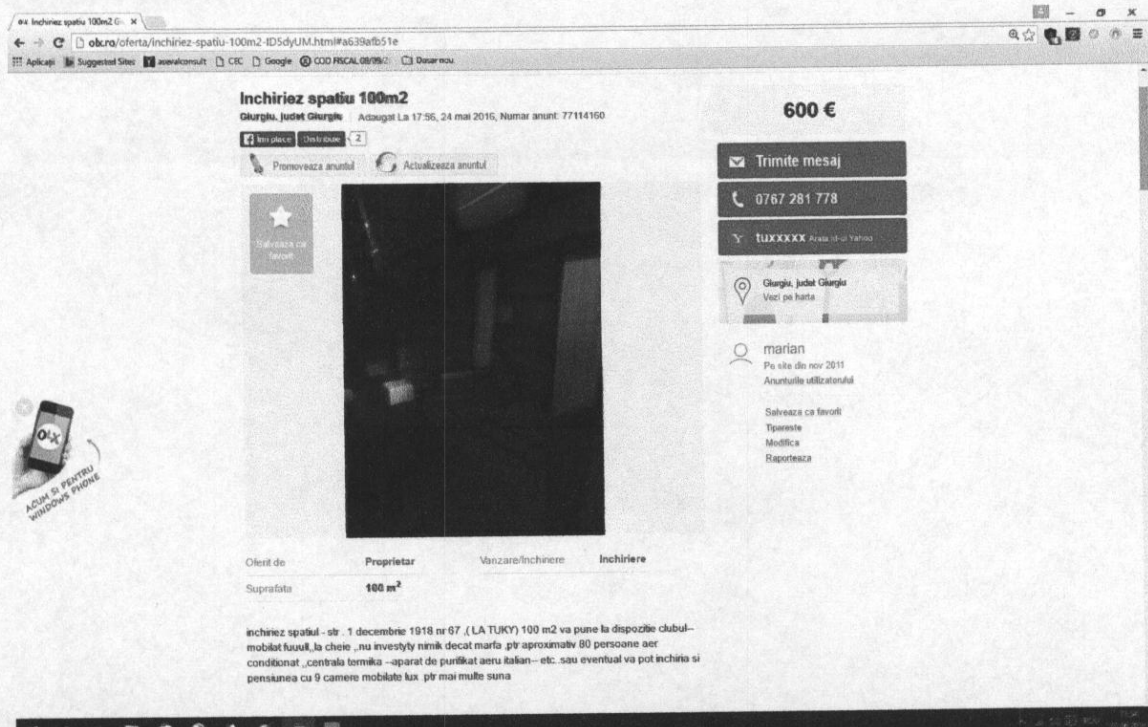
Mai precis, proprietatea cuprinde:

- Etaj 1 - 330 mp

- Etaj 2 - 330 mp

<http://olx.ro/oferta/spatiu-de-birouri-in-giurgiu-ID65cPq.html#95ddc10fb3>





inchiriez spatiul - str . 1 decembrie 1918 nr 67 ,( LA TUKY) 100 m2 va pune la dispozitie clubul-- mobilat fuuull,,la cheie ,.nu investyty nimic decat marfa ,ptr aproximativ 80 persoane aer conditionat ,,centrala termika --aparata de purifikat aeru italian-- etc..sau eventual va pot inchiria si pensiunea cu 9 camere mobilate lux .ptr mai multe suna <http://olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-100m2-ID5dyUM.htm#a639afb51e>

str. 1 Decembrie 1918,nr.62, Giurgiu, Judetul Giurgiu  
 compus din teren intravilan in suprafata de 263.50 mp si constructia edificata pe acesta C1 - MAGAZIN ``1002`` avand o suprafata construita de 204,61 - subsol,parter,pod si turn.

Comision 0 pentru cumparator, oferit de executari.com  
<http://olx.ro/oferta/spatiu-comercial-204-61-mp-ID6IE5c.html#a639afb51e>

Oferta: **Ofertă spre închiriere spațiu comercial poziție stradală**  
**Giurgiu, Județ Giurgiu** Adaugat La 13:54, 26 mai 2016, Numar anunt: 71924142

**4 €**

Trmite mesaj  
 0765 267 050  
 pexxxxxx Anunț al 13. Ianuarie

Giurgiu, Județ Giurgiu  
 Vezi pe harta

petrisor puiu  
 Pe site din iul 2014  
 Anunțul utilizat de

Salveaza ca favorit  
 Tipareste  
 Modifica  
 Raporteaza

Ofertă de: **Proprietar**    Vanzare/Inchiriere    **Inchiriere**

Suprafata: **200 m<sup>2</sup>**

ofer spre inchiriere spatiu comercial p+1, bun pentru birouri, sau orice alta destinatie, situat stradal se poate imparti si in bucati mai mici la cerere. vad format este situat pe str. vlad tepes

Visualizat 573

ofer spre inchiriere spatiu comercial p+1, bun pentru birouri, sau orice alta destinatie, situat stradal se poate imparti si in bucati mai mici la cerere. vad format este situat pe str, vlad tepes  
<http://olx.ro/oferta/offer-spre-inchiriere-spatiu-comercial-pozitie-stradala-ID4RMKO.html#a639afb51e>

Oferta: **Spatiu central**  
**Giurgiu, Județ Giurgiu** Adaugat de pe telefon La 09:39, 27 mai 2016, Numar anunt: 28647001

**5 €**

Trmite mesaj  
 07 XX XXX XXX Anunț al 13. Ianuarie

Giurgiu, Județ Giurgiu  
 Vezi pe harta

Rares  
 Pe site din sep 2012  
 Anunțul utilizat de

Salveaza ca favorit  
 Tipareste  
 Modifica  
 Raporteaza

Ofertă de: **Proprietar**    Vanzare/Inchiriere    **Inchiriere**

Suprafata: **300 m<sup>2</sup>**

Inchiriez spatiu complet nou 5 euro mp, situat pe 3 nivele incalzire pe gaz cu centrala independenta pe fiecare nivel supraf. 300mp +curte 250mp central, vis a vis de Parcul ALEI.

Inchiriez spatiu complet nou 5 euro mp, situat pe 3 nivele incalzire pe gaz cu centrala independenta pe fiecare nivel supraf. 300mp +curte 250mp central, vis a vis de Parcul ALEI.  
<http://olx.ro/oferta/spatiu-central-ID1X2qd.html#a639afb51e>