

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului Punct Termic nr.62, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 36159

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.108.052/21.11.2023;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.109.155/23.11.2023;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- solicitarea doamnei Oprea Luiza Petronela, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.96.524/24.10.2023;
- prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu
- prevederile art.308, art.309, art.312 și art.362, alin.(1) și alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal, ale art.13 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, cu modificările și completările ulterioare.

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă concesiunea imobilului Punct Termic nr.62, compus din construcție și terenul aferent în suprafață de 352,00 mp. și suprafață utilă de 282,00 mp., identificat cu număr cadastral 36159, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, FN.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesiunea imobilului Punct Termic nr.62, compus din construcție și terenul aferent în suprafață de 352,00 mp. și suprafață utilă de 282,00 mp., identificat cu număr cadastral 36159, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Strada Tineretului, FN, conform Anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de evaluare privind concesionarea imobilului Punct Termic nr.62 compus din construcție și terenul aferent în suprafață de 352,00 mp. și suprafață utilă de 282,00 mp., identificat cu număr cadastral 36159, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, FN, conform Anexei 2.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 2920 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Art.5. Procedura de concesiune este licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

Art.6. Documentația de atribuire a contractului de concesiune ce urmează a fi întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Art.7. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Săndulescu Marinela Petronela

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

ANEXA 1

2023 107084
11 20



STUDIU DE OPORTUNITATE

**Privind inițierea procedurii de concesionarea
imobilului PT 62 proprietate privata a orașului
Giurgiu, mp. situate în orasul Giurgiu, Str
Tineretului**

Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

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



CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea si identificarea terenului care face obiectul concesiunii

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

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

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

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul VII. Avize obligatorii

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 103180/08.11.2023 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii imobilului PT 62 in suprafata de 352 mp

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 13.11.2023 iar cursul euro este 1EUR= 4.9692 lei

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

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

Imobilul PT 62 in suprafata de 352 mp . este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str Tineretului , nr.cadastral 36159, CF nr.36159 si 36159-C1. Aceast imobil nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic imobilul (teren + constructie) se afla in domeniul privat al UATM Giurgiu, nu este situat in zona de protectie

Acest proiect valorifica Imobilul PT 62 în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiunea lui.

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

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului și a Punctului Termic care face obiectul concesiunii

- **Localizarea amplasamentului:** GIURGIU, str. TINERETULUI AFERENT PUNCT TERMIC 62, jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada Ctin Brancoveanu.
- **utilizarea actuala a amplasamentului:** cladirea este utilizata la data inspectiei
- **utilitati** - retea urbana de energie electrica, apa, canalizare, gaze
- **utilizarea imobilelor din vecinatatea amplasamentului:** rezidentiale si comerciale

INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

- **tipul constructiei de baza** - cladire tip industrial/central termica de cartier
- i. **regim de inaltime** – P
- ii. **anul construirii** – cca 1970, fara reabilitari si modernizari
- iii. **sistem constructiv** – fundatie din beton armat, inchideri perimetrare din bca, acoperis tip terasa necirculabila.

Caracteristi fizice ale constructiei subiect

Constructia C1 spatiu comercial, are o suprafata construita de 352 mp si suprafata utila de 282 mp. Este construit pe fundatie din beton armat, structura bca, inchideri si compartimentari din zidarie, acoperis terasa necirculabila, beton. Tâmplăria exterioara este din PVC cu geam termopan. Finisajele sunt medii: pardoseli din beton acoperit cu linoleum, zugraveli lavabile, placaje faianta. Spatiul nu este bransat de la incalzirea centralizata, fara centrala termica montata. La data evaluarii proprietatea este utilizata. Nu sunt necesare interventii pentru utilizare.

- **Teren intravilan cu destinatia curti-constructii**
- ✓ Adresa: Strada Tineretului
- ✓ Suprafata: 352 mp
- ✓ Numar cadastral: 36159

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca, Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 352 mp având dubla deschidere, un front de 22.62 ml la alee acces blocuri și un front de 15.5 ml la alee de acces între blocuri.

- Utilități: electricitate de la rețea; apă de la rețea; canalizare de la rețea; gaz de la rețea;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și constructibil;
- Zona este caracterizată ca rezidențială cu blocuri cu regim de înălțime P+4E
- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Terenul nu se află în zona inundabilă;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mică;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: aproximativ regulată;

➤ Limitele terenului analizat:

- ✓ la Nord: domeniu public pe latura de 17.71 ml+4.91 ml
- ✓ la Sud: domeniu public pe latura de 22.59 ml
- ✓ la Est: domeniu public pe latura de 15.5 ml
- ✓ la Vest: domeniu public pe latura de 6.11 ml și post trafo pe latura de 9.46 ml

CAPITOLUL II

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

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Giurgiu, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Amplasarea acesteia în imediata vecinătate a infrastructurii de transport rutier și fluvial permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide.

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

- redevenței aferent terenului concesiionat, ca preț al concesiunii;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

Valoarea imobilului rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare executării, în maxim 25 de ani.

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca, Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Potrivit art. 306 alin. (1) C. Adm., contractul de concesiune de bunuri proprietate publică *se încheie în conformitate cu legea română*, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului. Cât privește *redevența*, modul de calcul și de plată se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale și se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz [art. 307 alin. (1) și (4) C. Adm. Așadar, *concesiunea este un contract cu titlu oneros*.

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

- ✓ proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- ✓ valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- ✓ corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Estimarea chiriei (redeventei) minime

Având în vedere valorile obținute în raportul de evaluare și utilizarea terenului (mixta) pentru estimarea redeventei a fost utilizată valoarea obținută prin metoda abordarea prin piața și prin metoda abordarea prin venit.

Abordarea prin piața are la baza metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Abordarea prin venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri; potențialii cumpărători sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

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

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului) sau chiriei în cazul metodei capitalizării rentei funciare.

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca, Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

În urma aplicării metodelor descrise în raportul de evaluare din data de 13.11.2023 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda comparației directe: 73.000 euro**
- **Metoda capitalizării rentei funciare: nu a fost utilizată**

Valoarea obținută prin comparații directe reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazându-se pe oferte actuale direct din piață și este cea mai relevantă metodă pentru tipul de proprietate evaluată.

În calculul chiriei/redevenței a fost luat în considerare faptul că, proprietatea a fost evaluată prin metoda comparației directe 73.000 euro, echivalent 362.752 lei și că perioada de concesiune va fi de 25 ani.

Chiria (redevența) anuală = 71.000 euro / 25 ani = 2920 euro/an

Valoarea redevenței minime anuale este de 2920 euro/an echivalent a 14.510 lei/an

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

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

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca, Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, București
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesiunea bunurilor ce aparțin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică. Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul Local Giurgiu.

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

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

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

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

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

Subconcesiunea este interzisă.

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



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

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

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

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

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

Întocmit,

JustConta Business SRL

Andronic Raluca

Raluca-
Alexandra
Andronic

Semnat digital
de Raluca-
Alexandra
Andronic
Data: 2023.11.13
11:35:13 +02'00'

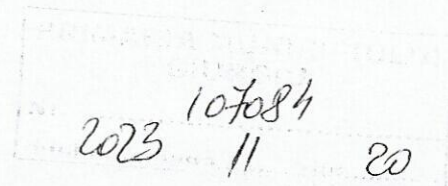
**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR
GENERAL**

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca, Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

ANEXA 2



RAPORT DE EVALUARE

**DETERMINAREA VALORII REDEVENTEI DIN CONCESIUNE PENTRU IMOBIL CU UTILIZARE COMERCIALA,
AMPLASAT IN STR. TINERETULUI AFERENT PUNCT TERMIC 62, PROPRIETATE PRIVATA A PRIMARIEI
MUNICIPIULUI GIURGIU**

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

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

13.11.2023

JustConta Business SRL

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

SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	13.11.2023		
Tipul proprietatii	Comercial		
Adresa proprietatii	Giurgiu, str. Tineretului aferent punct termic 62		
Proprietari	Persoana juridica: PRIMARIA GIURGIU		
Numar cadastral	Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF. nr. 36159, nr cad constructie 36159-C1		
Numar Carte Funciara	36159 a localitatii GIURGIU		
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: - Extras CF 104180/2023 - Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF nr. 36159, nr cad 36159 mun. Giurgiu.		
Utilizarea actuala a imobilului	Ocupat de proprietar		
Cea mai buna utilizare	Administrativ/spatiu de birouri		
Ocupanti:	Proprietar: <input checked="" type="checkbox"/>	A. Chirias: <input type="checkbox"/>	Libera: <input type="checkbox"/>
Suprafete (mp)			
	Constructie	Ac = 352 mp masurata la sol	Au = 282 mp conform calcul evaluator
	Teren	Total 352 mp	
Descrierea zonei si a amplasamentului	Giurgiu str. Tineretului aferent punct termic 62, zona mediana a municipiului. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada Ctin Brancoveanu. Curent electric, gaze, canalizare, si apa.		
Anul construirii (anul PIF) /	Imobilul a fost construit in anul 1970 in scop tehnic/industrial – punct		

JustConta Business SRL

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

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

renovarii / consolidarii ulterioare	termic, reabilitata pentru utilizare in conformitate cu cerintele pietii - cladire comerciala si administrativa.		
Tip constructie (structura)	Structura de rezistenta este realizata din cadre din beton armat, inchideri perimetrare din zidarie (bca), acoperis tip terasa necirculabila din beton. Finisaje de spatiu comercial inferioare, utilizat pentru depozitare deseuri inerte.		
Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	Constructia C1 are regim de inaltime P. Tamplaria este realizata din PVC, var lavabil in incaperi. Spatiul este dotat cu instalatii electrice si sanitare partial functionale, fara centrala termica functionala. Finisajele sunt de nivel inferior, conform date primite de la beneficiar trebuie refacuta hidroizolatia, instalatiile si finisajele sunt in stare avansata de uzura.		
Descriere teren	Deschidere la strada	Deschidere la str. Ctin Brancoveanu	
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	<input checked="" type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	Tip rețele / instalatii		Distanța
	Electrice	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Incalzire	<input type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Alimentare cu apa	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Alimentare cu gaze	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Canalizare	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU		

JustConta Business SRL

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

Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU	
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Nu au fost identificate ipoteci sau sarcini conform acte puse la dispozitie.	
Concluzie privind imobilul evaluat	Imobilul are un aspect ingrijit. Evaluatorul nu are cunostinte despre existenta vreunei expertize tehnice a cladirii, privind starea tehnica a acesteia si eventuala incadrare la unul din gradele de risc seismic (I, II sau III).	
Abordari in evaluare:	S-au aplicat abordarea prin venit - metoda capitalizarii veniturilor si cost	
Abordarea prin venit	362.752 LEI	73.000 EUR
Abordarea prin cost	352.813 LEI	71.000 EUR
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	LEI	EUR
	362.752	73.000
Valoare redeventa din concesiune/an	14.510 lei/an, respectiv 1210 lei/luna	2920 EUR/AN
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9692 Lei	

Raluca-
Alexandra
Andronic

Semnat digital
de Raluca-
Alexandra
Andronic
Data: 2023.11.13
11:28:17 +02'00'

JustConta Business SRL

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

CUPRINS

1. CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului	6
1.2. Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati	6
1.3. Scopul evaluarii	7
1.4. Identificarea proprietatii supuse evaluarii	8
1.5. Tipul valorii	8
1.6. Data evaluarii	8
1.7. Documentarea necesara realizarii evaluarii	8
1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	8
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale	8
1.10. Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare	8
1.11. Conformitatea evaluarii cu standardele	9
1.12. Forma raportului	9
1.13. Data raportului	9
2. CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. Date despre proprietatea subiect	10
2.2. Date despre aria de piata	11
2.3. Date despre proprietati comparabile	11
3. CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR	12
3.1. Piata imobiliara specifica	12
3.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)	13
4. CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE	14
4.1. Rationamentul asupra selectiei abordarilor utilizate	14
4.2. Abordarea prin piata	14
4.3. Abordarea prin venit	14
4.4. Abordarea prin cost	14
4.5. Rezultatele obtinute in urma aplicarii abordarilor	15
5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE	16
5.1. Analiza rezultatelor evaluarii	16
5.2. Concluzia asupra valorii	16
5.3. Mentiiuni tranzitorii	17
ANEXE	18



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2023. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client și îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectivă și imparțială. La elaborarea Raportului nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, elaboratorul semnează și parafează prezentul Raport, împreună cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1., care are competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client. Declarăm că ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectivă și imparțială.

LAURENTIU EMIL VIERU

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LEGITIMATIE 17709/2023

JustConta Business SRL

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

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU in calitate de persoană juridica.

1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU.

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

1.2.3 Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

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

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

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

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de catre Client pentru **determinarea redevenței din concesiune in conditiile recuperării valorii de piata a imobilului in 25 de ani, conform solicitării clientului.**

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Proprietatea este situata in str. Tineretului aferent punct termic 62 jud. Giurgiu, mun. Giurgiu.

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

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



1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF. nr. 36159 mun. Giurgiu, nr cad constructie 36159-C1.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății comerciale compusă din teren intravilan detinut în indiviziune și C1 - spațiu cu utilizare comercială, proprietatea Primăria Giurgiu, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

1.4.3 Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului PRIMARIA GIURGIU dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții, așa cum reiese din extras CF 104180/2023.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mențiuni cu privire la ipotecă și/sau grevări ale dreptului de proprietate.
- iii. Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: conform extras sunt înscrise privilegiile în favoarea PRIMARIA GIURGIU.

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

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață în scopul concesiunii cu o perioadă de recuperare a valorii de 25 de ani, definită în SEV 100 - Cadrul general, după cum urmează:

“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.”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9692 lei**

JustConta Business SRL

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

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

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **13.11.2023**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

³Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimate. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

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

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

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul si constructiile edificate pe teren, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;

JustConta Business SRL

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

- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziție de către client și din sursele publice utilizate în documentarea evaluării; nu au fost făcute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de către client:**

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente:

- Extras CF 104180/2023, OCPI Giurgiu;
- Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF. nr. 36159, nr cad clădire 36159-C1 mun. Giurgiu.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate al imobilului este liber de sarcini.

ii. din surse publice:

- analiza de piață – site-uri imobiliare și publicații de specialitate - www.cauta-imobiliare.ro, www.olx.ro.
- cataloage de cost pentru estimarea costului de înlocuire – Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri comerciale, Corneliu Schiopu, editura IROVAL București

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1 **Ipotezele** luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau

JustConta Business SRL

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



verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

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

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

Ipoteze: evaluarea s-a realizat în ipoteza că toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviziate; orice abatere de la această ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.

- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acurătatea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, structura fizică și fundația construcției, prezența substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit că evaluarea să se realizeze în ipoteza că amplasamentul îndeplinește toate condițiile legale privind mediul înconjurător, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se constată contrariul; aspectele care se vor identifica în acest caz, vor fi prezentate în cadrul raportului.
- nu au fost luate în considerare modificări legislative sau condiții de piață ulterioare datei evaluării care ar putea influența valoarea estimată; de aceea, valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă doar la data evaluării.

Ipoteze speciale: determinarea redevenței din concesiune în condițiile recuperării valorii de piață a imobilului în 25 de ani, conform solicitării clientului.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- i. utilizarea este permisă doar clientului și utilizatorilor desemnați, precizați explicit în raport și doar pentru scopul declarat; în caz contrar, rapoartele în integralitatea lor sunt lovite de nulitate absolută;

JustConta Business SRL

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

- ii. prezentul raport este realizat in scopul garantarii imprumutului si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiara, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatori ai raportului;

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

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

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



1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 13.11.2023.

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



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre Vieru Laurentiu, evaluator autorizat in data de 13.11.2023. Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului beneficiarului in calitate de reprezentant al clientului, la exterior, cuprinzand amplasamentul si constructia edificata pe teren si la interiorul cladirii. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Giurgiu, str. Tineretului aferent Punct Termic 62, jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada Ctin Brancoveanu.
- **utilizarea actuala a amplasamentului:** cladirea este utilizata la data inspectiei
- **utilitati** - retea urbana de energie electrica, apa, canalizare, gaze

⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

- **utilizarea imobilelor din vecinatatea amplasamentului:** rezidentiale si comerciale

2.1.3 INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

- **tipul constructiei de baza** - cladire tip industrial/central termica de cartier
- i. **regim de inaltime** – P
- ii. **anul construirii** – cca 1970, fara reabilitari si modernizari
- iii. **sistem constructiv** – fundatie din beton armat, inchideri perimetrare din bca, acoperis tip terasa necirculabila.

Caracteristi fizice ale constructiei subiect

Constructia C1 spatiu comercial, are o suprafata construita de 352 mp si suprafata utila de 282 mp. Este construit pe fundatie din beton armat, structura bca, inchideri si compartimentari din zidarie, acoperis terasa necirculabila, beton. Tâmplăria exterioara este din PVC cu geam termopan. Finisajele sunt inferioare, in stare avansata de degradare: pardoseli din beton acoperit cu linoleum, zugraveli lavabile, placaje faianta. Spatiul nu este bransat de la incalzirea centralizata, fara centrala termica montata. La data evaluarii proprietatea este utilizata. Sunt necesare interventii pentru utilizare – hidroizolatia trebuie refacuta, sunt scurgeri de apa in interior.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

In urma analizei activitatii pietei imobiliare, tinand cont de tipul proprietatii subiect, de scopul evaluarii si tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piață la nivel de zona.

Din punct de vedere economic, este o zona cu economie activa si somaj redus.

Imobilul are amplasare favorabila, poluarea este in limite normale. Ambient civilizat.

Imobilul este situat in localitatea Giurgiu, str. Tineretului aferent punct termic 62. Din punct de vedere edilitar, este zona in dezvoltare – sunt finalizate sau in curs de finalizare proiecte rezidentiale si comerciale.

Imobilul are amplasare favorabila, poluarea este in limite normale. Ambient civilizat.

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

JustConta Business SRL

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



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

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioadă de stagnare. Interesul față de această piața este determinat de o nouă legislație în domeniu, de competiția băncilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETĂȚI COMPARABILE

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/de-inchiriat-spatiu-comercial-giurgiu/2dei8id793557540183588fi02561h76.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/vand-inchiriez-spatiu-depozit/4fh4h5i0835e7i16282496e11ihdige6.html>

JustConta Business SRL

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

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



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiul-de-140-m2/0i924ied73147f0id7eh8fiid6hd4g9d.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/87i306469ih87fe0ef6g586f119h1e51.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-hala-depozit-productie-birou-in-giurgiu/780866767c606753.html>

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

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

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

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in localitatea Giurgiu, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, spatiile comerciale oferite la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 550-800 euro/mp, functie de amplasare si dotari.

i. informații despre costuri de construire

Din informatiile culese de evaluator, costul de construire pentru spatii comerciale tip magazin este de appx 870 eur/mp.

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere

In zona de amplasare a imobilului evaluat (median) sunt amplasate constructii specifice rezidentiale si comerciale. Zona de interes este in stagnare, se realizeaza proiecte imobiliare de mici dimensiuni, deprecierea economica apreciata de evaluator este de 0% conform analiza de piata.

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

JustConta Business SRL

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

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*⁶.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata spatiilor comerciale tip birouri amplasate in zona mediana a municipiului Giurgiu. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.⁷

3.1.3. OFERTA

Oferta de proprietati imobiliare este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi” (construite in general inainte de 1990) si cele „noi” (construite dupa aceasta data),

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

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

pe de o parte și locuințele comune și cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmărind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate și la nivel de sub-piață geografică, și anume, locațiile cu caracter mixt pot, la rândul lor, prezenta segmentarea de mai sus în cazul în care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterală. De exemplu, în zonele cu o structură rezidențială mixtă (blocuri și case/ vile), direcțiile generale de mai sus vor putea fi urmărite pentru segmentarea ofertei.

Oferta de spații comerciale rămâne apropiată ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi spații fiind caracterizată fie prin livrarea unor proiecte începute înainte de 2007-2008, fie prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care, prin cerințele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiază și de o rată de absorbție bună.

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea analizată – spațiu comercial independent, aceasta se identifică cu proprietățile comerciale de dimensiuni mici/medii din zona mediană a mun. Giurgiu.

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că proprietățile disponibile către închiriere la data evaluării constau din proprietăți similare ca vârstă și localizare, cu preturi cuprinse între 4 - 6 euro/mp. Proprietățile similare oferite la vânzare sunt amplasate în zone specializate pentru comerț, logistic/depozitare/mic atelier și administrativ.

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevante, existente la data evaluării, și nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.⁸

⁸ SEV 100 – Cadrul general, par. 14

3.1.5. CONCLUZII

În urma analizei cererii și ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona că pe piața specifică, respectiv cea a spațiilor comerciale situate în zona mediană a municipiului Giurgiu, balanța înclină major în favoarea ofertei.

În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind oferte de spații birouri pentru vânzare și închiriere, în urma analizei și interpretării datelor, în cele ce urmează am realizat o delimitare a subpietelor și o sinteză a valorilor.

În ceea ce privește gradul de neocupare, aici trebuie făcută o diferențiere între clădirile de birouri din zonele mediane ale localității, și cele aferente spațiilor industriale. Diferențierea este necesară, datorită strategiilor aplicate eterogen în cele două domenii.

Având în vedere analiza de piață efectuată cu privire la clădirile comerciale, gradul de neocupare în această zonă de aproximativ (minim) 10-15%.

Situația actuală

Oferta pentru închirieri de spații de birouri

Oferta de proprietăți de tip spații birouri pentru închiriere în mun. Giurgiu se manifestă din partea următorilor participanți pe piață:

- proprietari care dezvoltă o afacere în sine din închirierea spațiilor;
- proprietari care dețin spații în exces și care le închiriază pentru a-și crește veniturile;

Motivul principal al dezvoltării acestei piețe este nivelul chiriilor practicate pe piața din Giurgiu, nivel care permite recuperarea investiției în achiziționarea și modernizarea acestor spații într-un interval de timp de 10-15 ani. Revista "Valoarea oriunde este ea" menționează un grad de neocupare de cca 15% pentru orașe medii.

Numărul de proprietăți de tip comercial oferite spre închiriere a crescut, majoritatea preferând să închirieze decât să vândă. În ceea ce privește spațiile comerciale oferite spre închiriere, în localitatea Giurgiu, oferta este relativ mare.

Cererea de spații birouri și comerciale

Cererea potențială de proprietăți de tip clădiri de birouri și comerciale este în stagnare.

JustConta Business SRL

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



O parte din potentialii cumparatori se orientează spre construirea de cladiri de birouri motivația fiind faptul că diferența între prețul de cumpărare și cel de construire se regăsește în avantajele care rezultă din deținerea unei cladiri noi, moderne, care nu necesită adecvări sau compartimentări

Rata de neocupare si rata de capitalizare

Rata de neocupare medie este de 9-12% conform studiilor de piata realizate de CBRE Romania, Colliers, Darian, Jones Lang LaSalle, etc prezentate in revista Valoarea, oriunde este ea. In zona in care se afla imobilul evaluat rata de neocupare este cuprinsa intre 10-15%

In zona mediana, rata de capitalizare se incadreaza in intervalul 8,4% -10% conform studiu de piata realizat de evaluator.

Cererea pentru închiriere de spații administrative/comerciale

În ceea ce privește cererea pentru închirierea de spatii de birouri aceasta a inregistrat o stagnare în ultima perioadă . Valorile oferite ale proprietatilor comerciale scoase la vanzare nu au inregistrat cresteri in ultima perioada, fapt datorat si crizei generate de starea conflictuala in care ne aflam de la mijlocul lunii noiembrie 2023.

Echilibrul pieței

Piața proprietăților imobiliare comerciale este în stagnare la nivelul orașului Giurgiu. Numărul tranzacțiilor este mediu, marea majoritate preferând să închirieze, nu să vândă.

În baza informațiilor prezentate, referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind oferte de spații de birouri pentru vânzare și închiriere, în urma analizei și interpretării datelor, în cele ce urmează, am realizat o delimitare a subpiețelor și o sinteză a valorilor.

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor și a chiriilor, precum și nivelurile de preț percepute de piață pentru diferitele dimensiuni ale amplasamentelor pe fiecare zonă în parte. În urma analizei au rezultat următoarele intervale de tranzacționare și chiriile aferente, pe baza cărora au fost estimate ratele de capitalizare. Cele mai cautate zone sunt zona centrala.

JustConta Business SRL

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



Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro, respectiv preturile de vanzare pentru terenuri/spatii comerciale sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea este scazuta fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea evaluata, acesta se identifica cu proprietatile cu destinatie de spatii birouri amplasate in zone cu vad specific activitatilor bancare e cu toate facilitatile asigurate, care ofera caracteristici superioare, in special prin prisma amplasamentului.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

JustConta Business SRL

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



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

Conform analizei de piață realizate de evaluator, spațiile comerciale similare ca suprafața proprietății analizate au o valoare de închiriere de cca 4 - 6 eur/mp. În anexe sunt prezentate ofertele analizate.

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

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

1. spațiu industrial – proprietatea este amplasată în zona rezidențială, fără acces pentru utilaje industriale, ca atare această utilizare nu este permisă legal
2. spațiu comercial – conform utilizare actuală realizată prin autorizație eliberată de Primărie.

Conform informațiilor primite de la client și a verificării ofertelor de închiriere anterioare, spații similare au fost oferite la închiriere la valoarea de 4-5,8 eur/mp.

3. Proprietate rezidențială – dotările, facilitățile sunt specifice unui spațiu cu utilizare administrativă, modificările necesare (toaletă, încălzire etc) nu justifică schimbarea destinației.
4. teren liber - pentru determinarea oportunității utilizării ca teren liber, evaluatorul a raportat valoarea proprietății în ipoteza închirierii pentru spații birouri la valoarea terenului liber. Valorile sunt sensibil egale.

În aceste condiții, CMBU este utilizarea ca spațiu pentru mic atelier, comercial moderat.

JustConta Business SRL

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

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

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

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

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

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

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

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

În cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piață, a fost aplicată una dintre **tehnicele cantitative**, respectiv **analiza pe perechi de date**. Informațiile privind vânzarile comparabile au fost corectate pentru a

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

reflecta diferentele între proprietatea subiect și proprietățile comparabile. Elementele de comparație includ: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de pita, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Evaluatorul nu a identificat proprietăți similare oferite la vânzare în condițiile utilizării terenului în diviziune, ca atare această abordare nu este utilizată.

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

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

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

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

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

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății se transformă în valoarea proprietății. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete, furnizate de piața imobiliară, privind tranzacțiile încheiate (închirieri, vânzări, cumpărări). Dacă aceste informații lipsesc, estimarea ratei

JustConta Business SRL

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

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



de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată, la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

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

Chiria de piață¹⁰ este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locator hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. "Clauzele de închiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții la piață.

Valoarea medie a chiriilor pentru spații similare în zona mediană este de 4 - 6 eur, încadrată de marginile 3 - 9 eur. Rata de capitalizare determinată de evaluator pe baza proprietăților similare oferite la vânzare /închiriere este de 10% în condițiile unei rate de neocupare de 15% (2,5 luni/an) și cheltuieli aferente proprietarului de 6% - 50 eur/lună.

Suprafața de calcul pentru abordarea prin venit este de cca 282 mp suprafața utilă, corespunzător documente puse la dispoziție de către proprietar și calcul evaluator.

Valoarea determinată prin abordarea prin venit a fost corectată cu valoarea reparațiilor imediate, necesare pentru utilizarea imobilului respective refacerea hidroizolației.

4.4. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un comparator nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un comparator de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai

¹⁰ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

putin atractiv decat echivalentul care ar fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate.¹¹

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

Procedura de evaluare presupune:

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

Terenul va fi evaluat utilizat metoda prin comparatii directe.

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

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

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

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

¹¹ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

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

- **Deteriorarea fizica** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Deprecierea externa este calculata pentru o uzura a unui spatiu comercial cu varsta de 53 de ani, respectiv 90% (uzura este determinate pe baza starii precare a instalatiilor, finisajelor si a hidroizolatiei – reabilitarea acestora va duce la o intinerire scriptica a constructiei).
- **Depreciere functionala** - reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Constructia este noua realizata dupa proiect in conformitate cu cerintele actuale, ca atare nu este identificata depreciere functionala.

Deprecierea externa – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Deprecierea externa a fost calculata pe baza informatiilor de piata, cca 0%.

4.5. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
lei	euro	lei	euro	lei	euro
-	-	362.752	73.000	352.813	71.000

4.6. RISCURI

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

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

Suplimentar se considera ca este urmat un marketing adecvat și o expunere pe piață corespunzatoare, JustConta Business SRL

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



ținând cont de volumul mediu de unitati cu potential comercial și de putere de absorbtie a pietei in contextul economic actual de scădere a interesului investitional și de limitare a creditarii către un segment din potentialii cumparatori.

Astfel proprietatea subiect este:

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

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

- puterea de cumparare mare necesara pentru potentialii cumpărători;

Efectele acestor riscuri resimtite pe piață sunt:

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

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

JustConta Business SRL

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

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

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

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

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca **abordarea prin venit** este singura **relevanta si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – **determinarea redeventei din concesiune in conditiile recuperarii valorii de piata a imobilului in 25 de ani, conform solicitarii beneficiarului.**

valoare de piata recomandata	
ABORDAREA PRIN VENIT	
lei	euro
362.752	73.000

redeventa lunara – 1210 lei, valorile nu sunt afectate de TVA

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR
VIERU LAURENTIU EMIL



5.3. MENTIUNI TRANZITORII

- 5.3.1. Concluzia asupra valorii, estimata in cadrul raportului de evaluare, este independenta de orice presiune din partea clientului sau a unei terte parti.
- 5.3.2. Verificarea raportului de evaluare, pentru uzul intern al clientului, poate fi realizata de catre evaluatori interni sau de catre evaluatori externi, la solicitarea beneficiarului. Aceasta actiune va fi realizata de catre evaluatori autorizati, membri titulari ANEVAR, care nu pot fi aceeasi cu evaluatorii care au elaborat prezentul raport.
- 5.3.3. Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.
- 5.3.4. Costul este suma de bani necesara pentru a achizitiona sau produce activul. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumparator.
- 5.3.5. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:
- fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb;
 - fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

ANEXE

- Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii
Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile
Anexa Nr. 3 - Fotografii
Anexa Nr. 4 - Localizare
Anexa Nr. 5 - Acte

JustConta Business SRL

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

1. Estimarea valorii proprietatii prin venit

A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / utilizare	suprafata utila	Chirie (€)			%	Valoare €	
		unitara	lunara	anuala			
1 spatiu comercial	264.00	4.00	1,056	12,672	Rata de neocupare	15.00% 1,901	
2	0.00	9.00	0	0	Impozit pe proprietate	1.30% 831	
3	0.00	9.00	0	0	Asigurare cladiri	0.50% 150	
4			0	0	Cheltuieli aferente proprietarului (mobiliare)	5.57% 600	
5			0	0	Costuri cumulate	3,481	
Venituri din chirii	264.00	4.00	1,056	12,672	Costuri totale	3,481	
A. Venit brut din inchiriere				12,672			
A.1. Venit brut efectiv				10,771			
C. Venit net din inchiriere						9,191	
D. Rata de capitalizare					10.0%		
E. Valoare de piata						91,906	
F. Elemente aditionale care afecteaza valoarea							
F.3. Reparatii imediate	52.32	-352				-18,417	
Total elemente care afecteaza valoarea						-18,417	
G. Valoare de piata proprietate			1 € =	4,9692 lei	362,752 lei	73,488 €	
					362,752 lei	73,000 €	

<https://www.reformex.ro/manopera-hidroizolatie/>

LUCRARE	PRET	U.M.
Termohidroizolatie simpla (15 ani garantie)	160.00 RON	mp
Termohidroizolatie si sapa (15 ani garantie)	260.00 RON	mp

Chirie ceruta pentru un spatiu de 100 mp la parter moda reu/mp/luna:	75	25 - 30	15 - 18
Rata de capitalizare (%) *	7.5%	8% - 8.5%	9% - 10%

JustConta Business SRL

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

3. valoarea constructiei determinata prin abordarea prin cost

CLĂDIRE PARTER FĂRĂ SUBSOL CU DESTINAȚIA MAGAZIN

352

Denumire	Gradul	Simbol	pret	indice	cost curent
Structură	seismic		carte	2023-2024	2023-2024
Finisaj interior	Grad 7	7STRMAGP	764.3	2.0933	1,599.9
Instalații electrice		FINIEMAGP	482.2	2.4625	1,187.4
Instalații sanitare		INELMAGP	290.8	1.8135	527.4
Instalații de încălzire		ISAMAGP	63.7	1.9604	124.9
Finisaj fațadă		INCMAGP	80.3	2.1624	173.6
Terasă	FPRAFP		221.3	2.8752	636.3
	necirculabilă	TERNECIRC	439.4	2.0571	903.9

CIB	1,813,991	Structură	31%
CIB FTVA	1,524,362	Finisaj interior	23%
CIB FTVA/mp	4,331	Instalatii	16%
CIB FTVA/mp eur	871	Anvelopa	30%

Constructie	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica					Valoare depreciata fizic	Depreci funct	Deprec ext.
								Structura	31%	Instalati	16%	Anvelopa			
sp com	352.00	871 €	871.34 €	100%	306,713 €	871.34 €	306,713 €	66.25%	90.00%	67.50%	90.00%	89.59%	31,934	0.00%	0.00%

TOTAL

31,934

Costul de nou a fost preluat din Costuri de reconstrucție – costuri de inlocuire cladiri comerciale, Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

Valoare ramasa construct	31,934 €	158,685 Lei
Valoare teren	38,717 €	192,391 Lei
Valoare totala proprietat	71,000 €	352,813 Lei

Curs Euro 4.9692

JustConta Business SRL

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

Determinarea valorii terenului prin abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		30,000	70,000	320,000
Suprafata- m ²	352.00	268.00	966.00	2,102.00
Pret oferta €/m ²		112	72	152
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-15%
Valoarea ajustare		-11	-7	-23
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10% (comp 1 si 2) pana la 15% (comp			
Pret ajustat		101	65	129
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		100.7	65.2	129.4
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		101	65	129
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		101	65	129
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de piata	Nov-23	Nov-23	Nov-23	Nov-23
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Pret ajustat		101	65	129

JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Localizare	median	similar	inf	similar
Ajustare		0%	35%	0%
Valoarea ajustare		0	23	0
Explicatie ajustare	Evaluatorul a identificat variatii de pret pentru terenurile amplasate in zona inferioara, analiza pe perechi de date comp 1 si 2 indica ajustare de 35%			
Acces/ Vizibilitate	Bun/ buna	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu sunt necesare ajustari			
Utilizare	rezidential/com	rezidential	rezidential	rezidential/com
Ajustare		28.00%	28.00%	0.00%
Valoarea ajustare		28	25	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Incadrare/ Indicatori urbanistici	P+2E	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu sunt necesare ajustari			
Deschidere	35	21	20	22
procentul laturilor	3.48	1.65	0.70	0.23
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Comparabilele nu au fost ajustate pentru diferentele dintre procentul laturilor. Limitarile privind forma terenului au impact direct asupra potentialului constructiv al proprietatii dar deschiderea permite dezvoltarea rezidentiala a proprietatii.			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	352	268	966	2,102
Ajustare		0%	0%	-15%
Valoarea ajustare		0	0	-19
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Ajustare neta		da	da	da
		28	47	-19
ajustare bruta		28%	73%	-15%
		28.21	47.48	19.41
		28.00%	72.80%	15.00%
Pret ajustat		129	113	110
	Euro			
Valoare adoptata		110	547	
Valoare teren		38,717	192,395	
rotunjit la		39,000	193,803	
Curs Euro	4.9693		0	
			129	
			-14.71%	
			113	110

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (110 E/mp la 129 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari). Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 3 indicat ca valoarea acesteia este 110 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata (prin rotunjire) la 39.000 euro.

JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Comparabile

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/eddge945471i76e012dfd69e2hgif8h1.html>

Spatiu comercial de inchiriat

1 200 RON negociabil

0729007361



Tratați

Adrian

Ultimul

Distribuire anunțul pe

Inchiriere spatiu comercial în suprafață de 20 m p., situat în municipiul Giurgiu, adiacent Bd. București, Bl. 53/2D, județul Giurgiu. Spatiul are racord electric individual, este dotat cu instalatie de aer conditionat, sistem de alarmă și grup sanitar

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0729007361

Valoare negociata 1000 lei/luna

JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/de-inchiriat-spatiu-comercial-giurgiu/2dei8id793557540183588fi02561h76.html>

De inchiriat spatiu comercial Giurgiu

700 EUR negociabil

0722733114



De inchiriat spatiu comercial Giurgiu

650 EUR negociabil

0722733114



Suprafata utila

100 0 mp

Descriere

Se inchiriaza spatiu comercial in Giurgiu, strada 1 Decembrie 1918, cu suprafata de 100 m²

Desigurati contact: Gheorghe Truculan

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

0722733114

Valoare negociata 650 eur/100 mp

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl ZI, ScI, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-in-giurgiu-posibilitate-de-achitare-in-rate-IDfUdan.html>



☎ 072 627 8830

LOCALIZARE

📍 Giurgiu, Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATOR

Acest anunt a fost publicat

La data de 04/04/2018

Arată mai multe ▾

Spatiu comercial in Giurgiu -posibilitate de achitare in rate

92 000 € Pretul este negociabil

▶ PROMOVEAZĂ

▶ REALIZAZIAZĂ

▶ Pretul este negociabil

▶ La data de incheiere a contractului

▶ Inregistrat la ANP

DESCRIERE

Posibilitate de achitare in rate

Spatiu comercial in Giurgiu, zona centrul strada OS 11, zona strada 2, curent si facturi, centrala proprie, gas, si apa calda de aer conditionat, disp. serv. ter.

Arata mai multe

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/vand-inchiriez-spatiu-depozit/4fh4h5i0835e7i16282496e11ihdige6.html>

JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

17/04/2023	Actualizat	€ 63000	olx.ro
17/03/2023	Actualizat	€ 63000	olx.ro
15/02/2023	Actualizat	€ 63000	olx.ro
16/01/2023	Actualizat	€ 63000	olx.ro
18/12/2022	Actualizat	€ 63000	olx.ro
16/11/2022	Actualizat	€ 63000	olx.ro
13/10/2022	Actualizat	€ 63000	olx.ro
05/06/2022	Revenit pe piață	€ 63000	olx.ro
09/02/2022	Actualizat	€ 62000	olx.ro
12/01/2022	Actualizat	€ 62000	olx.ro
06/01/2022	Intriat pe piață	€ 62000	olx.ro
15/10/2021	Actualizat	-	romania.ro
01/10/2021	Actualizat	-	romania.ro
15/09/2021	Actualizat	-	romania.ro
01/09/2021	Actualizat	-	romania.ro
19/08/2021	Actualizat	-	romania.ro
30/07/2021	Actualizat	-	romania.ro
19/07/2021	Revenit pe piață	-	romania.ro
09/01/2022	Revenit pe piață	-	olx.ro
01/07/2020	Actualizat	€ 400	olx.ro
21/05/2020	Actualizat	€ 400	olx.ro
21/04/2020	Intriat pe piață	€ 400	olx.ro

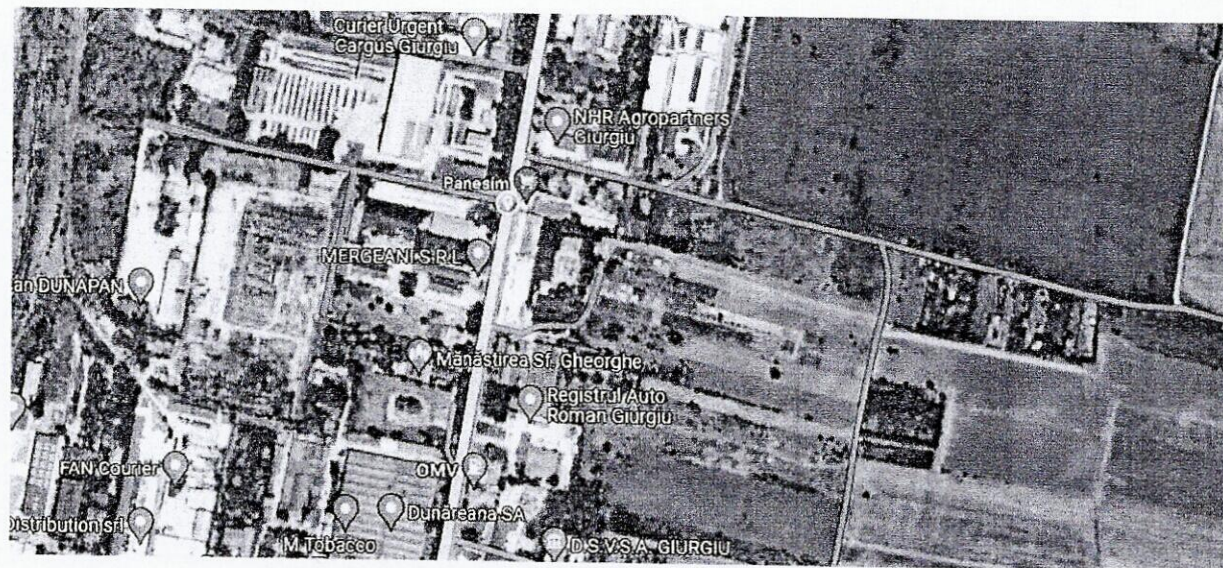
JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială



Panesim este amplasat in zona similara, spatiu depozitare/mic atelier. Valoare chirie 650 eur, respectiv 4 eur/mp valoare negociata

JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiul-de-140-m2/0i924ied73147f0id7eh8fiid6hd4g9d.html>

Inchiriez spatiul de 140 m2

5 EUR negociabil

0720687892



Suprafata utila

140.0 m²

Descriere

DE - ÎNCHIRIAT -
(PTR O FARMACIE) SAU ASOCIERE PTR UN RESTAURANT , = CU PARCARE IN FAȚĂ , STRADAL ,
= CU TERASĂ ,
SAU MAGAZIN ÎNBRĂCĂMINTE SECOND HAND ,
= CU AUTORIZAȚIE PTR ÎNCĂ 2 ETAJE , = SPATIUL SE AFLA LĂNGĂ 2 SCOLI , = VULKANIZARE , =
3 SPĂLĂTORII , = O PENSIUNE ÎN CURTE , UNDE TOTI CLIENTII PLEACĂ SĂ
MĂNÂNCE ÎN CENTRU , SE POATE FACE , FAST FOOD , = SHAORMARIE ,
*== CATERING , CĂ NU
ESTE NICI DE MÂNCARE ÎN ZONĂ ,
DOTAT CU 2 BUC AER CONDIȚIONAT SAMSUNG 18 BTW , PLUS
APARAT DE PURIFICAT AERUL CALD ȘI RECE PROFESIONAL ITALIAN ,
... GAZE INSTALATE ,
... CURENT 330 W ,
PLUSS MULTE ALTELE ,
[CHILIPIR] , UȘOR NEGOCIABIL , NU NECESITĂ REPARAȚII , PTR MAI MULTE SUNĂ

0720687892

JustConta Business SRL

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



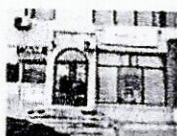
Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-birouri-giurgiu/89e3ehfd26f574ih1eg975dd623073hf.html>

Spatiu birouri Giurgiu

335 000 EUR

0757240124



Realizator: Dima Ruxandra
Comenzant: Dima Ruxandra

Adresa: Giurgiu

Contactează vânzătorul

Compartiment

Compartiment

Compartiment

Dima Ruxandra

Comenzant: Dima Ruxandra

Compartiment

Specificatii

Suprafata utila

277 m²

Descriere

Imobilul este situat în zona centrală a orașului Giurgiu, pe strada principală, în apropierea stației de cale ferată și a centrului comercial. Este un spațiu modern, bine iluminat și ventilat, potrivit pentru activități comerciale sau de birou. Are acces facil la transportul public și este în apropierea tuturor serviciilor necesare. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați vânzătorul la numărul de telefon 0757240124.

0757240124

Distribuie anunțul pe



JustConta Business SRL

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

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



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

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

Super oferta



10 EUR

0787536887

Specificatii

Suprafata terenului

2000 m²

Front strada

100m

Descriere

Un teren de teren intravilan cu utilitate de extractie pentru a 900 mp locative in Bucuresti, Ajudand
Faza 2018

Click pe imaginea pentru
a vedea mai multe detalii

7

Contactează vânzătorul

0787536887

<https://my.argus.me/properties>

Prêt 2000 lei/luna, fosta frizerie, toate utilitatile, central gaz

JustConta Business SRL

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

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



33.000 €

▲ 1.000 € (11.02.2021)

GRAFIC

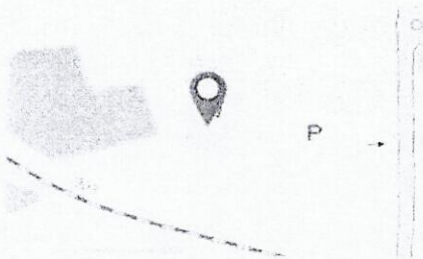
Descriere

spatiu comercial giurgiu.

afacere la cheie - salon bronzat ce contine - 2 aparate ergoline - 2 masute manechiura - pat cosmetica - aparate Ceara - sterilizatoare - lampi cosmetica si unghii cu gel - camere supraveghere video - alarma centrala - casa de marcat - firma cu licente

Localizare

Giurgiu (GR)



Date proprietate

Tranzactie

Vanzare

Tip proprietate

Spatiu comercial

Sutla

33 m²

JustConta Business SRL

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

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



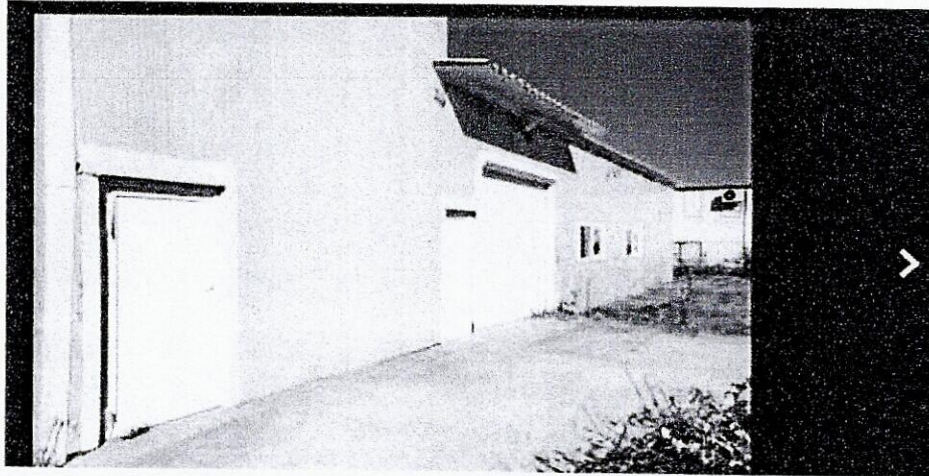
Data	Eveniment	Pret	Sursa
09/11/2023	Revenit pe piață	€ 33000 +15.2%	olx.ro
13/02/2021	Actualizat	€ 28000	olx.ro
16/11/2020	Scădere preț	€ 28000 -0.8%	olx.ro
17/10/2020	Actualizat	€ 29900	olx.ro
15/09/2020	Revenit pe piață	€ 29900 -10.4%	olx.ro
11/01/2020	Actualizat	€ 33000	olx.ro
01/12/2019	Actualizat	€ 33000	olx.ro
31/10/2019	Intrat pe piață	€ 33000	olx.ro

JustConta Business SRL

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



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/giurgiu/zona-libera/spatiu-industrial-de-vanzare-XV0204RTJ>



0724 280 396
Apelarea număr

Compartiment: Imobiliare

145.000 €
4.200 mp
2017

TRIMITE MESAJ

Produs de Serviciu - Serviciu de Intermedieri

Activitate: Activitate

Notițe

ALTE DETALII

1. Valoarea de vânzare este de 145.000 € (145 mii lei) plus chirie de 600 € pe lună sau 140.000 € pe 14 luni pentru vânzare.

Hala productie si hala depozitare

145.000 €



SC Antiqua Star SRL
0724 280 396
Apelarea număr

Valoare chirie = 600 eur/luna sau 140.000 eur/14 luni pentru vanzare

JustConta Business SRL

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

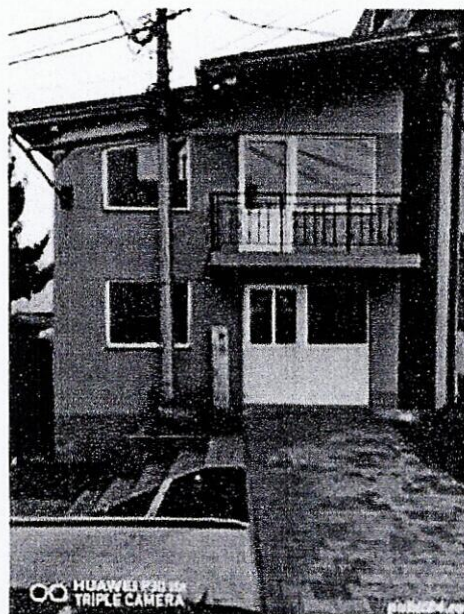


<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/87i306469ih87fe0ef6g586f119h1e51.html>

Spatiu comercial de inchiriat

2 100 RON negociabil

0721352194



Specificatii

Suprafata utila

72.0 m²

Descriere

Spatiu comercial nou - ideal pt o farmacie pt că nu sunt in cartier și permite spatiul cu un nivel și scara interioară pt depozit și tot odată orice alta forma de servicii precum: coafor, friziere, sediu de firmă

0721352194

2100/72 = 5,8 eur/mp, valoare fara negociere

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl ZI, ScI, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

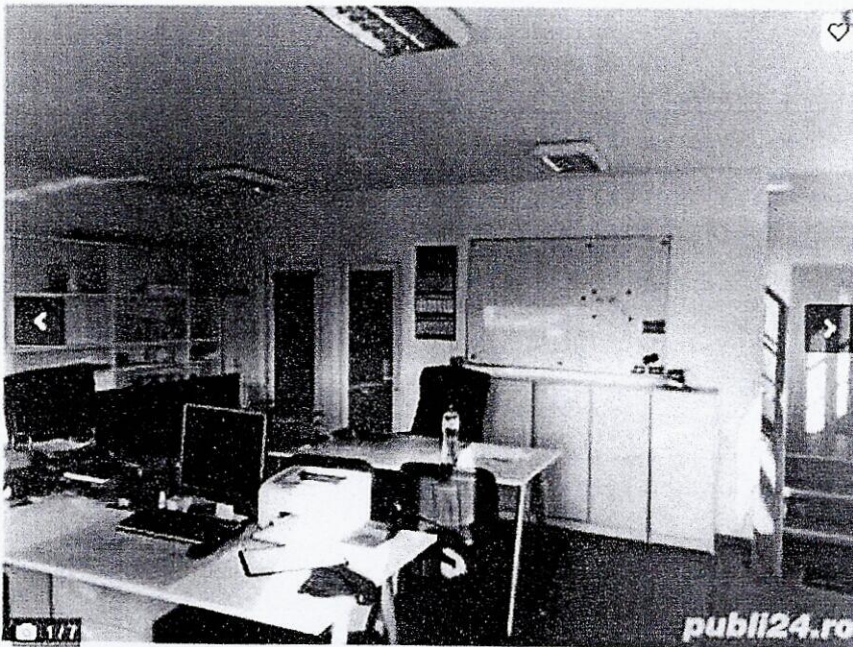
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-hala-depozit-productie-birou-in-giurgiu/780866767c606753.html>

Inchiriez Hala | Depozit | Productie | + Birou in Giurgiu

4 EUR

0729952225



Depozit, hala pentru depozit, productie, 330 mp (compartimentata in prezent in doua spatii a cate 165 mp, cu usa de acces intre ele, dar la nevoie se poate compartimenta dupa dorinta chiriasului) cu acces TIR, zona industriala. Utilitati: apa, canalizare, gaz, curent trifazic, incalzire cu ventiloconvectoare pe apa calda, pardoseala elicopterizata, pardoseala data cu vopsea epoxidica, internet fibra optica, telefon, monitorizare Video si Sistem de Alarma cu interventie Firma de Paza, Inaltime 6 metri la coama. Se poate inchiria si cu Spatiu de Birouri in regim de inaltime P+1 in suprafata totala de 80 mp. Detin toate Autorizatiile de Functionare, inclusiv ISU. Constructie 2016. Pozitie: Strada Gloriei, numarul 2, Giurgiu, numar etaj: 2, numar camere: 3, numar loc de parcare: 5, suprafata utila: 420, suprafata totala: 4000, suprafata construita: 380, anul constructiei: 2016.

Utilitati Generale: Apa, Canalizare, Caldura, Clima, Curent, Gaz

0729952225

JustConta Business SRL

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



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

Teren

30000 EUR

30 000 EUR



0762660997

Specificat:

Suprafata terenului: 2400 m²

Descriere:

Teren intravilan, zona Gheorghe Asachi, Cluj Napoca, Judet Cluj, Romania. 2400 m², utilitati, intravilan, 200mp, teren intravilan, suprafață teren 2400

0762660997

Contineaza hidrofor

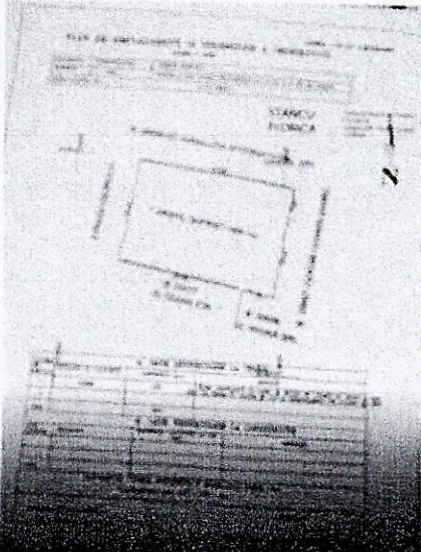
Teren ofertat de peste 3 ani la vanzare

JustConta Business SRL

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

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

Proprietar verificat



Salvează

Distribuie

Proprietar
Direct proprietar verificat

0723565665

Chat WhatsApp »

Postat pe: 03.02.2023 Actualizat pe: 08.02.2023

70.000 €

7 zile în urmă

Vand teren intravilan str Cedrului nr 15 Giurgiu 966mp

Detalii

Preț / m ² :	70.000 €	Suprafața utilă:	966 m ²
Clasificare teren:	intravilan	Tip terenuri:	Construcție

Descriere

Vand teren intravilan str Cedrului nr 15 Giurgiu zona de vile. Utilitati gaze, curent electric, apă caldă caldă, strădatată

JustConta Business SRL

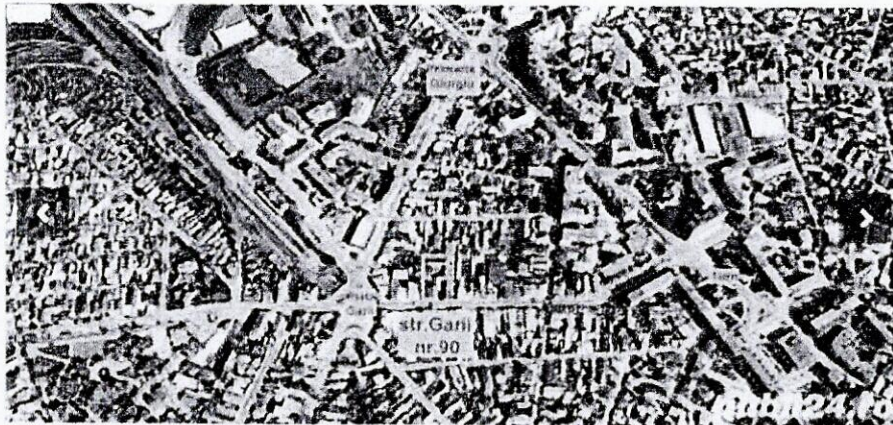
Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

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

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

320 000 EUR

0749274716



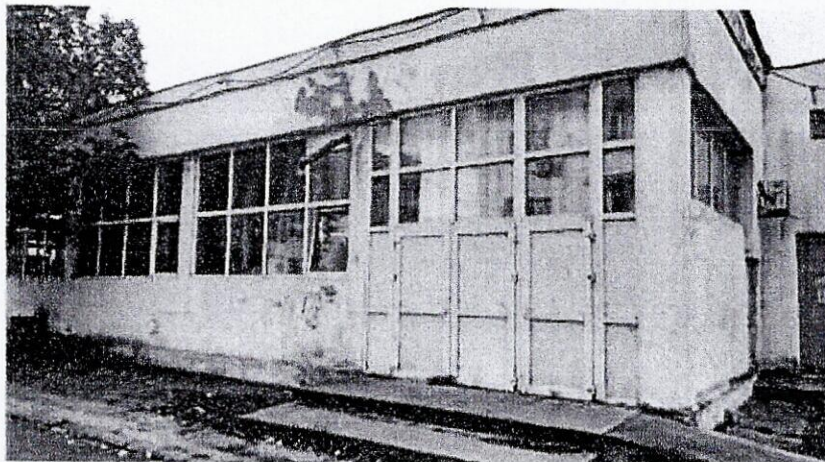
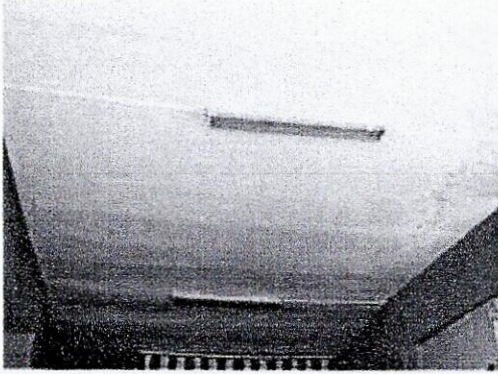
Descriere

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

0749274716

JustConta Business SRL

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



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

› CBRE România			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 20 central: 14-19,5 semicentral: 12,5-16,50 periferie: 8-10	11 - 17	7 - 12
Rata medie de neocupare (%)	15.03%	Iasi: 9.1% Cluj Napoca: 8.7% Brasov: 11.3% Timisoara: 17.1%	10%-14%
Rata de capitalizare (%) *	7,5%	8% - 8.5%	9%-9.5%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter. moda (eur/mp/lună)	75	25 - 30	15 - 18
Rata de capitalizare (%) *	7,5%	8%-8.5%	9%-10%

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
GENERAL

JustConta Business SRL

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