

PROIECT

NR. 322/14.10.2024

ROMÂNIA



AVIZAT:
SECRETAR GENERAL,
AL MUNICIPIULUI

BĂICEANU LILIANA

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin atribuire directă a unui imobil compus din construcție și teren aferent în suprafață de 235,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.95.766/11.10.2024;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte înregistrat la nr.96300/14.10.2024;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- solicitarea domnului Burtavel Gilbert, în calitate de administrator al GILBERT & ALICE S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.104.296/10.11.2023;
- prevederile Hotărârii nr.330/27.10.2022 a Consiliului Local, privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.352/29.11.2023, privind stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a unui imobil compus din construcție și teren aferent în suprafață de 235,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A;
- prevederile art.363 și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.1730 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit."a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă vânzarea prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și terenul aferent care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 235,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, fost Punct Termic 19, înscris în cartea funciară nr.36167.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare pentru determinarea prețului de vânzare prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și terenul aferent care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 235,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, fost Punct Termic 19, înscris în cartea funciară nr.36167, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul vânzării directe a imobilului este de 58.700 Euro, la care se adaugă TVA, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L. sub nr.95.021/10.10.2024.

Art.4. Contravaloarea Raportului de evaluare și a cheltuielilor cu perfectarea formelor legale în formă autentică, vor fi suportate de către cumpărător.

Art.5. 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, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Taxe și Impozite Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

REFERAT DE APROBARE

Prin Hotărârea nr.352/29.11.2023, Consiliul Local al Municipiului Giurgiu a aprobat stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și teren aferent care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 235,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, fost Punct Ternic nr.19, înscris în cartea funciară nr.36167.

Conform Hotărârii nr.208/30.06.2021 a Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu fiind înscris în cartea funciară nr.36167.

În prezent acest imobil face obiectul contractului de concesiune nr.34.302/03.07.2020, încheiat între Municipiul Giurgiu și societatea GILBERT & ALICE S.R.L.S.R.L., pentru o perioadă de 25 ani. Concesionarul până la această dată a realizat investițiile prevăzute în contract, transformând clădirea industrială realizată din cadre prefabricate din beton armat în spațiu cu altă destinație respectiv prestări servicii – service roți și testere mașini electrice.

Pentru vânzarea prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și teren aferent ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 235,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, fost Punct Ternic nr.19, înscris în cartea funciară nr.36167, a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.95.021/10.10.2024.

Așa cum rezultă din Raportul de evaluare, valoarea de piață determinată pentru întregul imobil, compus din construcție și teren aferent este de 58.700 Euro.

Prețul stabilit de evaluator în urma calculării valorii de piață înainte de realizarea investițiilor făcute de către concesionar și recomandată de către acesta este de 291.692 lei, respectiv 58.700 euro, valoare la care se adaugă TVA la data vânzării.

Așa cum rezultă din documentele depuse de către concesionar pentru reabilitarea acestui imobil, acesta a investit o sumă de 395.948,16 lei.

Față de cele menționate mai sus, inițiez proiectul de hotărâre cu următoarea titulatură:

„ Hotărâre privind aprobarea vânzării prin atribuire directă a unui imobil compus din construcție și teren aferent în suprafață de 235,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A ”

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte va întocmi referatul de specialitate și îl va susține în fața comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină, comisiei buget-finanțe administrarea domeniului public și privat pentru avizare.

PRIMAR,

ANGHELESCU ADRIAN

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin Referatul de aprobare nr.95.766/11.10.2024, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării prin atribuire directă a unui imobil compus din construcție și terenul aferent în suprafață de 235,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, fostul Punct Termic 19, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.136, alin.(8), lit."b" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea vânzării prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și teren aferent în suprafață de 235,00 mp., situat în Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, fostul Punct Termic 19.

Prin Hotărârea nr.352/29.11.2023, Consiliul Local a aprobat stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și teren aferent care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 235,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, fost Punct Termic nr.19, înscris în cartea funciară nr.36167.

Imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, fiind înscrisă în CF nr.36167, cu număr cadastral 36167.

Imobilul a fost concesionat prin licitație publică și face obiectul contractului nr.34.302/03.07.2020. Ulterior în baza Hotărârii nr.208/30.06.2021 a fost încheiat actul adițional nr.1/3523/20.07.2021 prin care a fost trecut din domeniul public în domeniul privat al municipiului Giurgiu și schimbarea destinației inițiale din punct termic în spațiu cu altă destinație.

Valoarea de piață determinată pentru întregul imobil, compus din construcție și teren aferent este de 58.700 Euro, conform Raportului de evaluare.

Din calculul efectuat de evaluator rezultă că, pentru facturile prezentate de către concesionar a investițiilor realizate pentru amenajarea spațiului și aducerea la stadiul actual a necesitat lucrări de amenajare prezentate în memoriul tehnic de prezentare, în sumă de în memoriul tehnic de prezentare, în sumă de 79.189,632 Euro echivalentul a 395.948,16 lei (la cursul de schimb la data evaluării).

În urma recalculării, diferența de preț pe care trebuie să o achite cumpărătorul, este în sumă de plată de 58.700 Euro la care se adaugă TVA.

Drept pentru care, propunem aprobarea vânzării directe a imobilului, compus din construcție și teren aferent în suprafață de 235,00 mp., situat în Bulevardul Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit.”c”, alin.(6), lit.”b”, art.134, alin.(1), lit.”a”, art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit.”a” , art. 363 și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 1730 din Legea nr. 287/2009 din Noul Cod Civil și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA**

**DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN**

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea vânzării prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și teren aferent în suprafață de 235,00 mp., situat în Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, fostul Punct Termic 19.

Prin Hotărârea nr.352/29.11.2023, Consiliul Local a aprobat stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și teren aferent care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 235,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, fost Punct Termic nr.19, înscris în cartea funciară nr.36167.

Imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, fiind înscrisă în CF nr.36167, cu număr cadastral 36167.

Imobilul a fost concesionat prin licitație publică și face obiectul contractului nr.34.302/03.07.2020. Ulterior în baza Hotărârii nr.208/30.06.2021 a fost încheiat actul adițional nr.1/3523/20.07.2021 prin care a fost trecut din domeniul public în domeniul privat al municipiului Giurgiu și schimbarea destinației inițiale din punct termic în spațiu cu altă destinație.

Valoarea de piață determinată pentru întregul imobil, compus din construcție și teren aferent este de 58.700 Euro, conform Raportului de evaluare.

Prețul stabilit de evaluator în urma calculării valorii de piață înainte de realizarea investițiilor făcute de către concesionar și recomandată de către acesta este de 291.692 lei, respectiv 58.700 euro, valoare la care se adaugă TVA la data vânzării. Așa cum rezultă din documentele depuse de către concesionar pentru reabilitarea acestui imobil, acesta a investit o sumă de 395.948,16 lei.

Drept pentru care, propunem aprobarea vânzării directe a imobilului, compus din construcție și teren aferent în suprafață de 235,00 mp., situat în Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit.”c”, alin.(6), lit.”b”, art.134, alin.(1), lit.”a”, art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit.”a” , art. 363 și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 1730 din Legea nr. 287/2009 din Noul Cod Civil și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA**

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36167 Giurgiu



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Bdul Mihai Viteazu, Nr. 12A, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36167	235	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36167-C1	Loc. Giurgiu, Bdul Mihai Viteazu, Nr. 12A, Jud. Giurgiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:235 mp; S. construita desfasurata:235 mp; PUNCT TERMIC 19

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
58730 / 28/10/2014 Act Normativ nr. HG 968, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (act administrativ nr. MO 679 BIS/13-09-2002 emis de MONITORUL OFICIAL AL ROMANIEI; act administrativ nr. ANEXA NR. 2 LA HCL 135/26-08-1999 emis de COMISIA SPECIALA PENTRU INTOCMIREA INVENTARULUI BUNURILOR CARE ALCATUIESC DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI GIURGIU; act administrativ nr. 43127/14-10-2014 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; act administrativ nr. 33557/24-10-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 2) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT	A1, A1.1 / B.3
23477 / 05/05/2020 Act Administrativ nr. 18476, din 26/03/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FACTURA PLATA OCPI 3678, din 04/05/2020 emis de CN POSTA ROMANA SA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. CALCUL SUPRAFETE, INVENTAR COORDONATE, din 04/03/2020 emis de TCG DEVELOPMENTS SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 04/05/2020 emis de TCG DEVELOPMENTS SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. NOTA INREGISTRARE, din 05/05/2020 emis de TCG DEVELOPMENTS SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa 1.29, 1.31, 1.32, 1.33, din 05/05/2020 emis de TCG DEVELOPMENTS SRL;	
B2 Se noteaza adresa administrativa a imobilului : B-dul Mihai Viteazu, nr. 12A, mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu.	A1, A1.1
57106 / 08/07/2021 Act Administrativ nr. HCL NR: 208, din 30/06/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. ANEXA LA HCLM NR: 208, din 30/06/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;	
B3 Se noteaza trecerea imobilului din domeniul public in domeniul privat.	A1, A1.1
89710 / 25/09/2023 Act Administrativ nr. 34302, din 03/07/2020 emis de MUNICIPIUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 18386, din 11/09/2023 emis de ONRC; Act Administrativ nr. 1/35230, din 20/07/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;	
B5 Intabulare, drept de CONCESIUNEpentru o perioadă de 25 de ani 1) GILBERT & ALICE SRL, CIF:37656129	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanțe și sarcini	Referințe
NU SUNT	

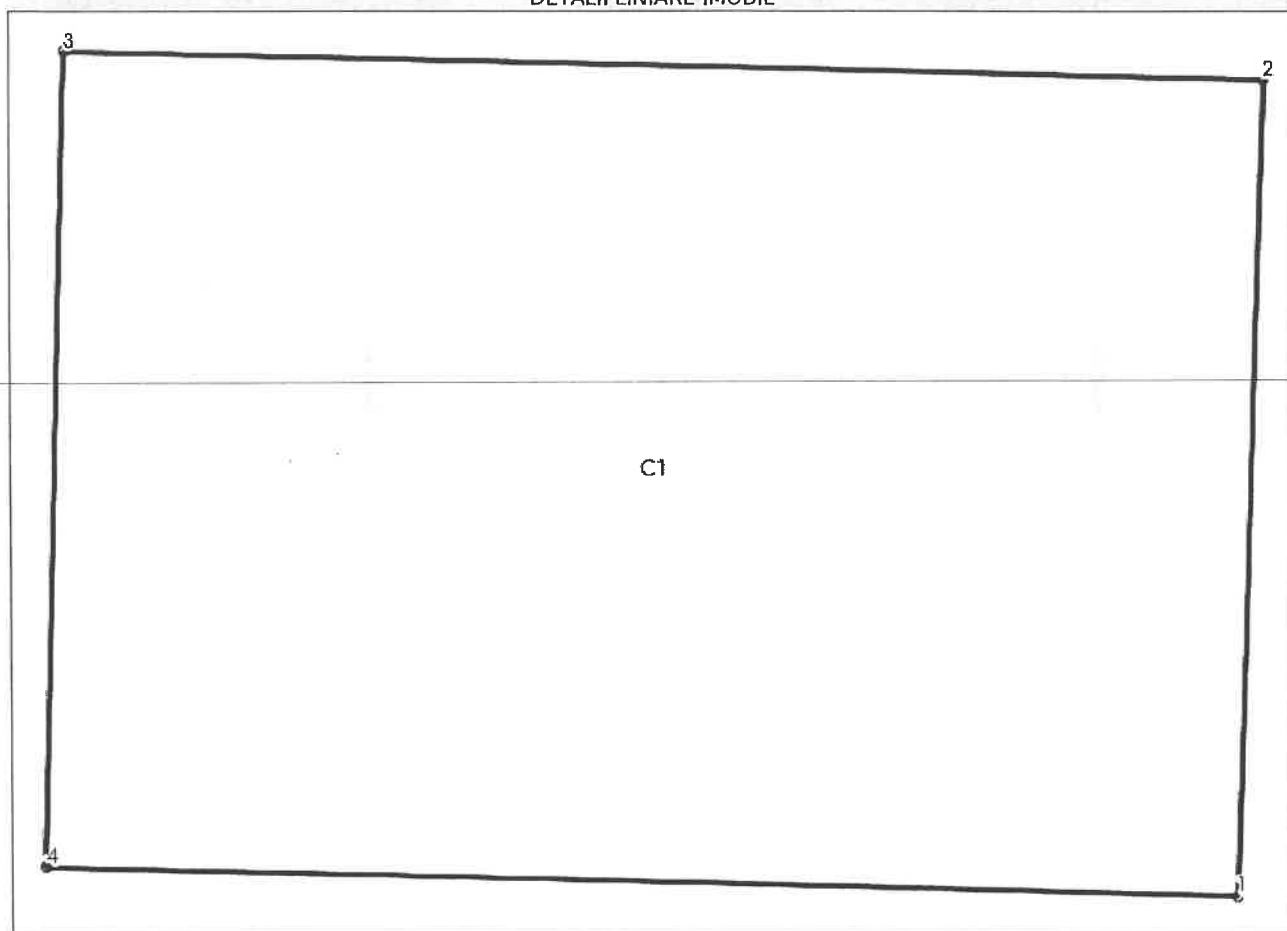
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36167	235	Teren neimprejmit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	235	-	-	-	DOMENIUL PUBLIC

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36167-C1	construcții industriale și edilitare	235	Cu acte	S. construita la sol:235 mp; S. construita desfășurată:235 mp; PUNCT TERMIC 19

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.699
2	3	18.525
3	4	12.682

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	1	18,528

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

09/01/2024, 10:58

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a unui imobil compus din construcție și teren aferent în suprafață de 235,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.108.326/22.11.2023;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și al Direcției Juridice și Administrație Locală, înregistrat la nr.109.026/23.11.2023;
- cererea domnului Burtavel Gilbert, în calitate de administrator al GILBERT & ALICE S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.104.296/10.11.2023;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Hotărârii nr.330/27.10.2022 a Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu;
- prevederile art.363, alin.(2) și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.1730 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c”, alin.(6), lit.„b”, art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se stabilește oportunitatea vânzării prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și terenul aferent care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 235,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, fost Punct Termic 19, înscris în cartea funciară nr.36167.

Art.2. Raportul de evaluare pentru determinarea prețului de vânzare se va întocmi de către un evaluator autorizat, în condițiile legii, iar contravaloarea va fi suportată de către viitorul cumpărător.

Art.3. 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, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Taxe și Impozite Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

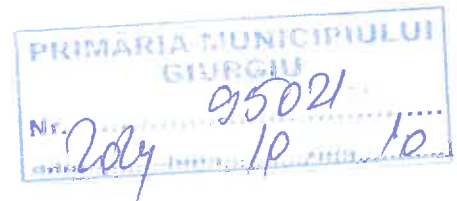
Săndulescu Marina Petronela

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liana

Giurgiu, 29 noiembrie 2023
Nr. 352

Adoptată cu un număr de 16 voturi pentru, din totalul de 16 consilieri prezenți



RAPORT DE EVALUARE

**DETERMINAREA VALORII DE VANZARE PENTRU IMOBIL CU UTILIZARE PRESTARI SERVICII AMPLASAT IN
STR. MIHAI VITEAZU FN AFERENT PUNCT TERMIC 19, PROPRIETATE PUBLICA A PRIMARIEI
MUNICIPIULUI GIURGIU**

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

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

07.10.2024

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului		PRIMARIA GIURGIU	
Utilizatori desemnati		PRIMARIA GIURGIU	
Data evaluarii		07.10.2024	
Tipul proprietatii		Comercial	
Adresa proprietatii		Giurgiu, str. Mihai Viteazu FN aferent punct termic 19	
Proprietari		Persoana juridica: PRIMARIA GIURGIU	
Numar cadastral		Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF. nr. 58730/2014, nr cad constructie 36167-C1	
Numar Carte Funciara		36167 a localitatii GIURGIU	
Lista actelor de proprietate		titlul de proprietate conform: <ul style="list-style-type: none"> - Extras CF 58730/2014 - Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF nr. 36167, nr. cad 36167-C1 mun. Giurgiu. 	
Utilizarea actuala a imobilului		Ocupat de concesionar	
Cea mai buna utilizare		Servicii/depozitare	
Ocupanti:		Proprietar: <input type="checkbox"/>	A. Concesionar: <input checked="" type="checkbox"/> Libera: <input type="checkbox"/>
Suprafete (mp)	Constructie	Ac = 235 mp masurata la sol	
	Teren	Total 235 mp	
Descrierea zonei si a amplasamentului		Giurgiu str. Mihai Viteazu FN aferent punct termic 19, zona median-centrala a municipiului. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada Mihai Viteazu si apoi pe strazile asfaltate dintre blocuri. Curent electric, gaze, canalizare, si apa.	
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare		Imobilul a fost construit in anul 1970 in scop tehnic/industrial – punct termic, reabilitata pentru utilizare in conformitate cu cerintele pietii - cladire prestari servicii. Conform solicitarii beneficiarului constructia este evaluata in starea predata concesionarului respectiv fara utilitati, finisaje in stare avansata de degradare.	
Tip constructie (structura)		Structura de rezistenta este realizata din cadre din beton armat, inchideri perimetrice din beton si zidarie (bca), acoperis tip terasa	

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

	necirculabila din beton armat cu izolatie termica si hidrofuga.		
Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	Constructia C1 are regim de inaltime P. Finisaje inferioare in stare avansata de degradare specifice unei utilizari tehnico-industriale, tamplarie exterioara metalica cu geam simplu si usi din tabla.		
Descriere teren	Deschidere 18.5 ml la strada dintre blocuiri care asigura accesul catre str. Mihai Viteazu		
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. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii	Distanta	
	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		
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 ipoteци sau sarcini conform acte puse la dispozitie.		
Concluzie privind imobilul evaluat	Conform ipotezei speciale solicitate de catre beneficiar se considera finisajele de la data inceperii utilizarii de catre concesionar, respectiv fara lucrari de intretinere si reabilitare cu finisaje cu specific tehnico- industriale in stare avansata de degradare. 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	291.692 LEI	58.700 EUR
Abordarea prin cost	281.754 LEI	56.700 EUR
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA Valoarea nu cuprinde TVA	LEI	EUR
	291.692	58.700
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9692 Lei	

Raluca-
Alexandra
Andronic

Semnat digital
de Raluca-
Alexandra
Andronic
Data: 2024.10.10
08:26:21 +03'00'

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 LA EVALUARI

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 2024. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

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 semneaza si parafeaza prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1., care are competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declarăm ca ne asumam responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

LAURENTIU EMIL VIERU

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LEGITIMATIE 17709/2024



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, 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 agreate 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 valorii de vanzare, conform solicitarii 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. Mihai Viteazu fn aferent punct termic 19 jud. Giurgiu, mun. Giurgiu.

1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in extras CF. nr. 58730 mun. Giurgiu, nr cad constructie 36167 pentru teren si 36167-C1 pentru constructie.

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii comerciale compusa din teren intravilan si constructie C1 - spatiu cu utilizare prestari servicii, proprietatea Primaria Giurgiu, imobil descris in cuprinsul raportului de evaluare.

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

1.4.3 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 58730/2014.
- 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 nu sunt înscrise privilegiile în favoarea PRIMARIA GIURGIU.

Identificarea problemelor de natura 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 determinării valorii de vânzare, 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**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **07.10.2024**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ REALIZĂRII EVALUARII

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

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, București
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

- 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;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca 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 facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de catre client:**

titlul de proprietate conform - Imobilul evaluat a fost dobandit de proprietar conform urmatoarelor documente:

- Extras CF 58730/2014, OCPI Giurgiu;
- Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate al imobilul este liber de sarcini.

ii. din surse publice:

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

- analiza de piata: site-uri imobiliare si publicatii de specialitate - www.cauta-imobiliare.ro, www.olx.ro .
- cataloage de cost pentru estimarea costului de inlocuire – Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire cladiri comerciale, Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

1.9.2 Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun fapte date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fapte 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 neviciate; orice abatere de la această ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage responsabilitatea evaluatorului.

- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condiții 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: Conform solicitării clientului construcția este evaluată în condițiile de la data preluării concesiunii, respectiv clădire fără lucrări de întreținere și reparații conectată la utilități, fără instalații sanitare specifice unei utilizări comerciale/prestări servicii/ cu finisaje aferente unui spațiu tehnic-industrial în stare de degradare.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- i. utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- ii. prezentul raport este realizat in scopul garantarii imprumutului si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiare, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (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 ea 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.*

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 07.10.2024.

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea nu a fost inspectata de catre evaluator. Informatii cu privire la amplasarea, starea si utilizarea proprietatii au fost puse la dispozitie de catre beneficiar. 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 constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizările proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Giurgiu, str. Mihai Viteazu fn aferent Punct Termic 19, jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada asfaltata intre blocuri cu acces catre str. Mihai Viteazu.



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

- **utilizarea actuala a amplasamentului:** cladirea este utilizata la data inspectiei de catre concesionar
- **utilitati** - retea urbana de energie electrica, apa, canalizare, gaze
- **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** – 1970, fara lucrari de intretinere si reabilitare realizate pana la data concesionarii.
- iii. **sistem constructiv** – fundatie din beton armat, inchideri perimetrare din bca, acoperis tip terasa necirculabila din beton.

Caracteristi fizice ale constructiei subiect

Constructia C1 spatiu prestari servicii, are o suprafata construita de 235 mp. Este construita pe fundatie din beton armat, structura bca, inchideri si compartimentari din beton, acoperis terasa necirculabila din beton. Tâmplăria exterioara este metalica cu geam simplu. Finisajele considerate inferioare, in stare avansata de degradare.

La data evaluarii proprietatea este utilizata de catre concesionar.

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. Mihai Viteazu fn aferent punct termic 19. 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.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit,

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

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

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

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

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

https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wljl2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAoz_EALw_wcB

<https://www.olx.ro/d/oferta/cladire-spatiu-comercial-birouri-zona-centrala-giurgiu-str-vlad-tepes-IDikAd4.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-vind-spatiu-comercial-ultracentral-la-strada-IDimUml.html>

https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?_gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wljl2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAoz_EALw_wcB

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-2-spatii-comerciale-IDhwr1u.html>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDinJmr.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriere-spatiu-IDhTChm.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-de-inchiriat/h4722d5i59d972g7eg748e964g92d71i.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-ideal-pentru-birouri-cabinet-showroom/i0g9e71ghd0470751f105d009d03ie69.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/e01d1ifg680d72651di62793g6f6h482.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/inchiriez-spatiu-ultracentral/1h322f18i6g9777ed2550gdf427d30ij.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-inchiriere-spatiu-comercial-600-mp-IDhRiaA.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/tren-intravilan-giurgiu-IDivApC.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-str-negru-voda-IDiGJTh.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-municipiu-giurgiu-IDiz68J.html>

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in localitatea Giurgiu, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, spatiile comerciale ofertate 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 830 eur/mp.

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere

In zona de amplasare a imobilului evaluat (median-central) 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 9% 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

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, 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), pe de o parte si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

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

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

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

Oferta de spatii comerciale ramane apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi spatii fiind caracterizata fie prin livrarea unor proiecte incepute inainte de 2007-2008, fie prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care, prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de de o rata de absorbtie buna.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata – spatiu comercial independent, aceasta se identifica cu proprietatile comerciale si prestari servicii de dimensiuni mici/medii din zona mediana -centrala a mun. Giurgiu.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre inchiriere la data evaluarii constau din proprietati similare ca varsta și localizare, cu preturi cuprinse intre 4 - 6 euro/mp. Proprietatile similare ofertate la vanzare sunt amplasate in zone specializate pentru comert, logistic/depozitare/mic atelier si administrativ.

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.⁸

3.1.5. CONCLUZII

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a spatiilor comerciale situate in zona mediana a municipiului Giurgiu, balanta inclina major in favoarea ofertei.

In baza informatiilor prezentate referitoare la tranzactii incheiate, a informatiilor privind oferte de spatii birouri pentru vanzare si inchiriere, in urma analizei si interpretarii datelor, in cele ce urmeaza am realizat o delimitare a subpietelor si o sinteza a valorilor.

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

Avand in vedere analiza de piata efectuata cu privire la cladirile comerciale, gradul de neocupare în această zonă de aproximativ (minim) 10-15%.

⁸ SEV 100 – Cadrul general, par.14

Situația actuală

Oferta pentru închirieri de spatii prestari servicii/administrativ

Oferta de proprietăți de tip spatii 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 închiriere decât să vândă. În ceea ce privește spațiile comerciale oferite spre închiriere, în localitatea Giurgiu, oferta este relativ mare.

Cererea de spații birouri si comerciale

Cererea potențială de proprietăți de tip cladiri de birouri si comerciale este in stagnare.

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 Langa 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 median-centrala, rata de capitalizare se încadrează in intervalul 9,2% -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 înregistrat o stagnare în ultima perioadă. Valorile ofertate ale proprietatilor comerciale scoase la vanzare nu au înregistrat creșteri in ultima perioada.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

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.

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 cotate 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 administrative/prestari servicii amplasate in zone cu vad specific activitatilor rezidentiale 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.”

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/prestări servicii 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 ofertate 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. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, 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 vânzările comparabile au fost corectate pentru a reflecta diferențele între proprietatea subiect și proprietățile comparabile. Elementele de comparație includ: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Evaluatorul nu a identificat proprietăți similare ofertate la vânzare, ca atare această abordare nu este utilizată.

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

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii evaluate de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar). Aceasta abordare include doua metode de baza:

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

Capitalizarea venitului se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare pentru proprietati comparabile. Metoda consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare. In aplicarea metodei se utilizeaza trei tipuri de venit:

- **(VBP)** venitul brut potential – materializeaza venitul total estimate a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima;
- **(VBE)** venitul brut efectiv – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- **(VNE)** venitul net efectiv – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie, etc.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii se transforma in valoarea proprietatii. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete, furnizate de piata imobiliara, privind tranzactiile incheiate (inchirieri, vanzari, cumparari). Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata, la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

Analiza DCF se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Chiria de piata¹⁰ este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

¹⁰ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Valoarea medie a chiriilor pentru spatii similare in zona mediana este de 4 - 6 eur, incadrata de marginile 3 - 9 eur. Rata de capitalizare determinata de evaluator pe baza proprietatilor similare ofertate la vanzare /inchiriere este de 10% in conditiile unei rate de neocupare de 12,5% (1,5 luni/an) si cheltuieli aferente proprietarului de 2% - 20 eur/luna.

Suprafata de calcul pentru abordarea prin venit este de cca 235 mp suprafata utila, corespunzator documente puse la dispozitie de catre proprietar si calcul evaluator.

Valoarea determinate prin abordarea prin venit a fost corectata cu valoarea reparatiilor imediate, necesare pentru utilizarea imobilului respectiv refacerea hidroizolatiei si amenajarea pentru specific comercial moderat/service auto. Valoarea refacerii finisajelor a fost corectata corespunzator deprecierei economice.

4.4. ABORDAREA PRIN COST

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

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

Procedura de evaluare presupune:

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

Terenul va fi evaluat prin metoda comparatiei 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

¹¹ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii

deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern.¹²

Deprecierea construcțiilor se poate estima prin trei metode generale:

1. Metoda preluării de pe piața imobiliară
2. Metoda vârsta-durată de viață
3. Metoda segregării

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **Deteriorarea fizică** – reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechității sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Deprecierea externă este calculată pentru o uzură a unui spațiu comercial cu vârsta de 53 de ani, respectiv 84% (uzura este determinată pe baza stării precare a instalațiilor, finisajelor și a hidroizolației – reabilitarea acestora va duce la o întinerire scriptică a construcției).
- **Depreciere funcțională** - reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Nu este identificată depreciere funcțională.

Deprecierea externă – reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizează într-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Deprecierea externă a fost calculată pe baza informațiilor de piață, cca 9%.

4.5. REZULTATELE OBTINUTE ÎN URMA APLICĂRII ABORDĂRIILOR

Abordarea prin piață		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
lei	euro	lei	euro	lei	euro
-	-	291.692	58.700	281.754	56.700

4.6. RISCURI

Având în vedere riscurile specifice ale pieței imobiliare, pentru subiectul evaluat există un risc ridicat ținând seama de tendința și evoluția pieței actuale.

Având în vedere configurația și tipul proprietății (referitoare la: tipul proprietății imobiliare, amplasarea în

imobiliare

¹² Drepturi asupra proprietății imobiliare, par.22, 23 și 24

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, București
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

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

Astfel 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”.

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 aceasi 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 incercare 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 valorii de vanzare, conform solicitarii beneficiarului.**

valoare de piata recomandata	
ABORDAREA PRIN VENIT	
lei	euro
291.692	58.700

Valoarea nu cuprinde TVA

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

VIERU LAURENTIU EMIL



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

5.3. MENTIUNI TRANZITORII

- 5.3.1. Concluzia asupra valorii, estimata in cadrul raportului de evaluare, este independenta de orice presiune din partea clientului sau a unei terte parti.
- 5.3.2. 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**

Anexa Nr. 1 Estimarea valorii proprietatii prin venit

A. Venituri						B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / utilizare	suprafata utila	unitara	Chirie (€)		anuala		%	Valoare €
			lunara					
1 spatiu comercial	223,25	5,00	1.116		13.395	Rata de neocupare	12,50%	1.674
2	0,00	9,00	0		0	Impozit pe proprietate	1,30%	1.100
3	0,00	9,00	0		0	Asigurare cladiri	0,50%	100
4			0		0	Cheltuieli aferente proprietarului (mobiliare)	2,00%	234
5			0		0	Costuri cumulate		3.109
Venituri din chirii	223,25	5,00	1.116		13.395			
A. Venit brut din inchiriere					13.395	B. Costuri totale		3.109
A.1. Venit brut efectiv					11.721			
C. Venit net din inchiriere								10.286
D. Rata de capitalizare							9,2%	
E. Valoare de piata								112.418
F. Elemente aditionale care afecteaza valoarea								
F.1. Teren in exces	0,00	0						0
F.2. Teren suplimentar								0
F.3. Reparatii imediate	235,00	-228						-53.676
Total elemente care afecteaza valoarea								-53.676
G. Valoare de piata proprietate			1 € =		4,9692 lei	291.692 lei		58.741 €
						291.692 lei		58.700 €

Costuri pentru refacerea finisajelor, inst electrice si sanitare corespunzator unei utilizari tip mic comert/prestari servicii

Finisaj interior	FINIEMAGP	482,2	2,4625	1.187,4
Instalații electrice	INELMAGP	290,8	1,8135	0,0
Instalații sanitare	ISAMAGP	63,7	1,9604	124,9
Instalații de încălzire	INCMAGP	80,3	2,1624	173,6

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Determinarea ratei de capitalizare

A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / uti	suprafata	Chirie (€)			%	Valoare €	
		unitara	lunara	anuala			
1 sp com	522,00	11,00	5.742	63.162	Rata de neocupare	12,00%	8.268
2	0,00	0,00	0	0	Impozit pe proprie	1.3%	650
3			0	0	Asigurare cladiri	0,50%	100
4			0	0			
5			0	0	Chelt af propr	2,00%	1.213
Venituri dir	522,00	11,00	5.742	68.904	Costuri cumulate		10.231
A. Venit brut din inchiriere				68.904	B. Costuri totale		10.231
A.1. Venit brut efectiv				60.636			
C. Venit net din inchiriere							58.673
D. Rata de capitalizare					10,0%		
E. Valoare de piata							586.728
G.					0 lei		586.728 €
							587250

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-2-spatii-comerciale-IDhwR1u.html>

Vând sau închiriez 2 spatii comerciale în giurgiu , sos București (vis a vis de parcul Mihai Viteazul) unu din spatiu este amenajat ca sala de fitness afacere la cheie [cu toată aparatura necesara] la demisol cu vestiare ,sauna ,grupuri sanitare , 432 mp si cu posibilitate de extindere terasa aprox 300 mp , cel de-al 2 lea spatiu are 90 mp cu toate utilitățile și grup sanitar , este renovat modern ,împărțit în 3 camere ,posibilitate deschidere clinica medicala ,birouri ,etc

Pentru vânzare accept unele variante imobiliare în giurgiu sau București sau variante auto



☎ 076 434 7011

Mai multe anunțuri ale acestui var

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu

la 235m de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

Ca urmare, legile privind drepturile consu se aplică în cazul achizițiilor pe care le fac

Arată mai multe ▾

Postat: 23 septembrie 2024



Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Pretul e negociabil

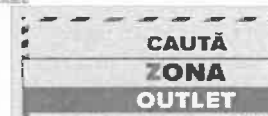
📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 432 m²

Publicitate



JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / uti	suprafata	Chirie (€)			%	Valoare	€
		unitara	lunara	anuala			
1 sp com	2.159,00	5,50	11.875	65.310	Rata de neoc	15,00%	21.374
2	0,00	0,00	0	0	Impozit pe pr	1,30%	25.260
3			0	0	Asigurare clac	0,50%	600
4			0	0	Chelt af		
5			0	0	propr	2,00%	2.422
Venituri din	2.159,00	5,50	11.875	142.494	Costuri cumulate		49.657
A. Venit brut din inchiriere				142.494	B. Costuri totale		49.657
A.1. Venit brut efectiv				121.120			92.837
C. Venit net din inchiriere							
D. Rata de capitalizare					9,2%		
E. Valoare de piata							1.014.614
G.					0 lei		1.014.614 €

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu>

IDnwOO.html? gl= 1*plwh17* gcl_au*R0NMIjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owSONBanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbiRMWHYOSHb0b3c4MDZlUzNNiBVbVdFRm0wX1JkSGc1Okd3UGtiYk5oRUIINemtpUjRkNGFBcG90RUFMd193Y0I.* gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz* ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.* ga_NK3K3T1FT5*MTc0ODI4MDYxMC4xMjI4LjE3MjgyODM4MDguMC4wLjA.

Actualizat: 29.09.2024

Publicat: 26.05.2021

< Inapoi la lista
🔄 Distribuie
📌 Salvează

Cladire de birouri Giurgiu

1 070 000 € 406.42/m²

Giurgiu, Giurgiu

Spațiu comercial de vânzare

Etaj: parte:

Destinatie proprietatii: birouri

Tip cladire: cladire de birouri

Stare: fara informatii

Tip proprietate: proprietate utilizata

Tip vânzator: agentie

Caracteristici

Descriere

Cladire de birouri S + F + 2E , 1997, avand o suprafata construita la sol de 753 mp si suprafata utila totala de 2159 mp. Tejenul aferent cladirii este de 893 mp la care se mai adauga o suprafata de 423 mp, concesionata de la primarie. Cladirea are propriul sistem de incalzire, doua centrale termice gaz, aer conditionat si supravechere video. Dispune de toate utilitatile zonei (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale). Imobilul este situat in centrul Municipiului Giurgiu pe Str. Vasile Alecsandri zona rezidentiala si administrativa, intr-un perimetru delimitat de Strada Vasile Alecsandri, Strada Salcia si Blvd Bucuresti la

Andrei Grosu
Agent imobiliara

0751 038 600

Nume:

Email:

+60: Număr de telefon

Clienti interesati(2) de acest anunț
Scrieți comentariul și apăsați pe Post
Adăugați un comentariu și apăsați pe Post

Publicați anunțul

Green

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Estimarea valorii prin cost

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

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 actual	Uzura fizica			Valoare depreciata fizic	Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa Euro	Valoare ramasa Lei	E/mp	Lei/mp			
								Structura	Instalatii	Anvelopa										
sp prestari serv	235,00	830 €	829,74 €	100%	194.990 €	829,74 €	194.990 €	66,25%	32%	17%	27%	24%	TOTAL	30.321	0,00%	8,95%	27.607 €	137.183 Lei	117 €/mp	584 Lei/mp
TOTAL														30.321			27.607	137.183		

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

Valoare ramasa constructii	27.607 €	137.183 Lei
Valoare teren	29.140 €	144.802 Lei
Valoare totala proprietate	56.700 €	281.754 Lei

Curs Euro 4,9692

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
 CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Cost de inlocuire brut

Denumire	Gradul	Simbol	pret	indice	cost curent	
	seismic		carte	2023-2024	2023-2024	235,00
Structură	Grad 7	7STRMAGP	764,3	2,0933	1.599,9	375978,6597
Finisaj interior		FINIEMAGP	482,2	2,4625	1.187,4	279043,1125
Instalații electrice		INELMAGP	290,8	1,8135	527,4	123930,963
Instalații sanitare		ISAMAGP	63,7	1,9604	124,9	29346,2078
Instalații de încălzire		INCMAGP	80,3	2,1624	173,6	40805,5692
Finisaj fațadă		FPRAFP	221,3	2,8752	636,3	93056,2074
Terasă	necirculabilă	TERNECIRC	439,4	2,0571	903,9	212414,0889
					total lei	1.154.575
					total lei ftva	970.231
					lei ftva/mp	194.990
					eur ftva/mp	830

Depreciere economica

Crt	Ofert
a Pret oferta proprietate similară	650.000,00 Euro
b Ajustare pentru negociere (%)	12%
c Pret oferta negociat (1 x (1-b))	562.000,00 Euro
d Suprafata teren	710,00 mp
e Valoare estimata pentru teren (estimata de evaluator)	124,00 Euro/mp
f Total valoare teren (d x e)	88.040,00 Euro
g Pret oferta ramasa pentru constructii (c - f)	473.960,00 Euro
h CIB constructie (estimata de evaluator)	964,00 Euro/mp
i Suprafata desfasurata constructie	600,00 mp
j Total CIB constructie (h x i)	578.400,00 Euro
k Depreciere fizica (estimata de evaluator folosind durata de viata)	10%
l Depreciere functionala	0%
m CIB depreciat fizic si functional (j x (1-k) x (1-l))	520.560,00 Euro
n Depreciere externa ((m-g)/m)	9%
Depreciere externa pentru proprietatea evaluata	9%

JustConta Business SRL

 Sediul social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
 CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Poziție: 02 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €



Demetrius

Pe OLX din martie 2013

Activ pe 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

 076 562 0370

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu

la 236 km. de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

Ca urmare, legislația privind drepturile con:
se aplică în cazul achizițiilor pe care le f:

Arată mai multe 



Publicitate

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70WIj12B6JmwKUhctR6ZREZkfWkanYaAoz EALw_wcB

Spatiu comercial Giurgiu

Central, Judetul Giurgiu - Vezi Harta

874.272 €



[Raportează erori](#)



[Vezi Harta](#)

Andrei Greu
Broker
CERVED PROPERTY SERVICES

0731038646
0213086101 / 0213276954

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [CopyURL](#)

Activează notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

[Activati](#)



Case Prefabricate ieftine

Case prefabricate [Deschideți >](#)

Descriere

Spatiu comercial Giurgiu

Proprietatea este compusa dintr-o constructie cu un regim de inaltime S+P+2E, avand destinatia de sediu administrativ si terenul aferent acesteia in suprafata de 480 mp, in cota indiviza. Imobilul este amplasat in zona centrala a Mun. Giurgiu, subzona Piata Mare, str. Viad Tepes, fapt pentru care imobilul beneficiaza de o vizibilitate foarte buna.

ID anunț: X44L1404U

Actualizat în 08.01.2024

Tip imobil:	Ciădire de birouri	Regim inaltime:	P+2E
Suprafata utilă totală:	2013 mp	An construcție:	1994
Etaj:	Demisoi / 2	Destinatie recomandată:	Ciădire de birouri

Alte detalii:

Proprietatea este compusa dintr-o constructie cu un regim de inaltime S+P+2E, avand destinatia de sediu administrativ si terenul aferent acesteia in suprafata de 480 mp, in cota indiviza. Imobilul este amplasat in zona centrala a Mun. Giurgiu, subzona Piata Mare, str. Viad Tepes, fapt pentru care imobilul beneficiaza de o vizibilitate foarte buna.

Clasa energetica C

Consumul anual specific de energie (kWh/m2an): 263

Indice de emisii echivalent CO2 (kgCO2/m2an): 123

Suprafata construita: 2457 mp

Nr incaperi: 20

Utilitati: Utilitati generale (Telefon)

pret vanzare: 874272

monedavanzare: EUR

pret vanzare emp: 434.31

monedavanzare emp: EUR

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/cladire-spatiu-comercial-birouri-zona-centrala-giurgiu-str-vlad-tepes-IDikAd4.html>



Postat 05 octombrie 2024



Cladire spatiu comercial birouri zona centrala Giurgiu Str. Vlad Ţepeş

8 € Preţul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 240 m²

Direct proprietar, inchiriez cladire comerciala compusa din parter inalt cu 8 camere in suprafata de 175 mp utili si demisol compus din 4 camere+dependinte in suprafata de 64mp utili si curte proprie in suprafata de 165 mp. Cladirea are 5 cai de acces: din bulevard, de pe lateral si din spate. Se inchiriaza integral la pretul de 8euro/mp sau partial la un alt pret.

OLX



George

Pe OLX din octombrie 2022
Activ pe 21 august 2024

Trimite mesaj

☎ 072 239 2578

Ma mai multe anunturi ale acestui vanzator >

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu

la 23 km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un vânzător

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor se aplică în cazul achizițiilor pe care le faci de la :

Arată mai multe ✓

Publicitate



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Postat: 28 septembrie 2024

Închiriez/Vînd,Spațiu Comercial,Ultracentral,la Stradă

5 € Prețuri e negociabil!

-PROPRIETAR ofer spre Vînzare/Închiriere o clădire comercială P+3E situată în zona zero a Municipiului Giurgiu,mai exact Bulevardul București,nr.33-35 și Cantonului nr.7-9.

-Imobilul este nou, construit în anul 2012,pe cadre,beton (ceea ce permite orice reconfigurare necesară).Înălțimea parterului este de 4-7m,iar încălzirea clădirii este asigurata de 2 centrale termice pe ga (cate una la 2 nivele). Sistemul constructiv permite o funcționare independentă pe fiecare nivel,trei scări de acces,infrastructură pentru două lifturi(pentru persoane pe față și marfă în spate),acces parcare și aprovizionare,prin strada Cantonului,nr.7-9,pavajul cu mozaic,balcoane,terase cca 1200mp,delimitarea proprietăți cu Tuya și gard.

-Suprafața construită totală este de 4000mp (ampreta la sol =1400mp),teren cca.2000mp.

-Clădirea se pretează la orice activitate.

-Închiriere 5eur/mp,Vînzare 500eur/mp.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

PRIVAT ⓘ



Constantin

Pe OLX din mai 2017

Activ pe 04 octombrie 2024

Trimite mesaj

☎ 077 383 0422

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

la 235m de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

Ca urmare a legii privind drepturile consumatorilor se aplică în cazul achizițiilor pe care le faci c

Arată mai multe ▾

Publicitate

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu->

[IDnwOO.html?_gl=1*_plwhl7*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODM0MDguMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?_gl=1*_plwhl7*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODM0MDguMC4wLjA)

Actualizat: 29.09.2024

Publicat: 26.05.2021

< Înapoi la listă
🔗 Distribuie
❤️ Salvează



Cladire de birouri Giurgiu

1 070 000 € 496 €/m²

📍 Giurgiu, Giurgiu

Andrei Grecu
Anunt agentie
☎️ 0731 038 646

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acestă vânzare și aș vrea să fac o Aștept cu interes răspuns Multumesc!

Administratorul acestor date este Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesaj







Cladire de birouri Giurgiu
1 070 000 € 496 €/m²
 📍 Giurgiu, Giurgiu

Spațiu comercial de vânzare
 📏 2169m²

Etaj:	parter
Destinatia proprietatii:	birouri
Tip clădire:	cladire de birouri
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	proprietate utilizata
Tip vânzător:	agentie

Caracteristici

Descriere

Cladire de birouri S + P + 2E , 1997, avand o suprafata construita la sol de 753 mp si suprafata utila totala de 2.159 mp. Terenul aferent cladirii este de 893 mp la care se mai adauga o suprafata de 423 mp, concesionata de la primarie. Cladirea are propriul sistem de incalzire, doua centrale termice gaz, aer condiționat și supraveghere video. Dispune de toate utilitatile zonei (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale). Imobilul este situat in centrul Municipiului Giurgiu pe Str. Vasile Alecsandri zona rezidentiala si administrativa, intr-un perimetru delimitat de Strada Vasile Alecsandri, Strada Salciei si Bvd Bucuresti la aproximativ 300 m de Primaria Giurgiu, avand ca vecinatati Piata Mare.

JustConta Business SRL
 Sediul social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
 CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-2-spatii-comerciale-IDhwR1u.html>



Postat 23 septembrie 2024



Vând/închiriez 2 spații comerciale

11 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 432 m²

Vând sau închiriez 2 spații comerciale în giurgiu , sos București (vis a vis de parcul Mihai Viteazul) unu din spații este amenajat că sala de fitness afacere la cheie (cu toată aparatura necesara) la demisol cu vestiare ,sauna ,grupuri sanitare , 432 mp si cu posibilitate de extindere terasa aprox 300 mp , cel de-al 2 lea spatiu are 90 mp cu toate utilitățile și grup sanitar , este renovat modern ,împărțit în 3 camere ,posibilitate deschidere clinica medicala ,birouri ,etc

Pentru vânzare accept unele variante imobiliare în giurgiu sau București sau variante auto

PRIVAT



ion729514

Pe OLX din august 2023

Activ pe 09 septembrie 2024

Trimite mesaj

076 434 7011

Mai multe anunțuri ale acestui vân

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine

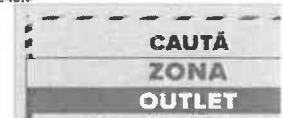
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

Ca urmare, legile privind drepturile consu se aplică în cazul achizițiilor pe care le fac

Arată mai multe

Publicitate



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDinJmr.html>



Postat 07 septembrie 2024

Spatiu Comercial

88 000 €

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 95 m²

DESCRIERE

Spatiu comercial sup.parter 95mp subsoi 180mp curent 380v
Acces din sos principala
Pret 88000 euro



Spatiu comercial

85 000 EUR
negociabil

 Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe harta](#)

Valabil din 26.08.2024 11:39:14



JustConta Business SRL


Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

 072 674 1618

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu

 235km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

Ca urmare, legile privind drepturile con-
se aplică în cazul achizițiilor pe care le f.

Arată mai multe 

Publicitate



0726741618

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriere-spatiu-IDhTChm.html>



Postat 10 septembrie 2024

Închiriere spațiu

1 €

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 100 m²

Spatiu de închiriat cu o suprafață de 100m patrati,poate fi utilizat pentru diferite activități:(comerț, prestari servicii ,etc.)

Spațiul are toate utilitățile necesare .

Este situat stradal pe Bld.Bucuresti, lângă Kaufland .

4000 lei negociabil, 3500 lei pentru plata 3 luni in avans si contract 24 luni.



Belanu

Pe OLX din septembrie 2017

Activ pe 26 iulie 2024

Trimite mesaj

 072 998 8253

Mai multe anunțuri ale acestui vânz

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu

la 25km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vi

Ca urmare, legile privind drepturile consu
se aplică în cazul achizițiilor pe care le faci

Arată mai multe 

Publicitate



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-de-inchiriat/h4722d5i59d972g7eg748e964g92d71i.html>

Spațiu de închiriat

5 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Vizibil din 01.10.2024 13:34:00



2/2



Specificații

Suprafata utila 30.0 m²

Descriere

Închiriez un spatiu pretabil pentru o gamă largă de activități comerciale: prestări servicii, birou, etc.

Spațiul are 2 intrări, ceea ce facilitează accesul livrărilor.

Există posibilitate de parcare, stradal în fața spațiului.

Locație: Bulevardul 1907, Nr.72, Giurgiu
Suprafață: 30 mp2

0720960684

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

Trimite

[Fă ofertă](#)

Vizualizări: 939

[Raportează](#)



Maria

[Vezi toate anunțurile](#)

[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe



oblio

Emite facturi cu Oblio și poți castiga o Tesla

Integrat genial de simplu, gratuit pe viața cu **e-Factura**

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-ideal-pentru-birouri-cabinet-showroom/i0g9e71ghd0470751f105d009d03ie69.html>

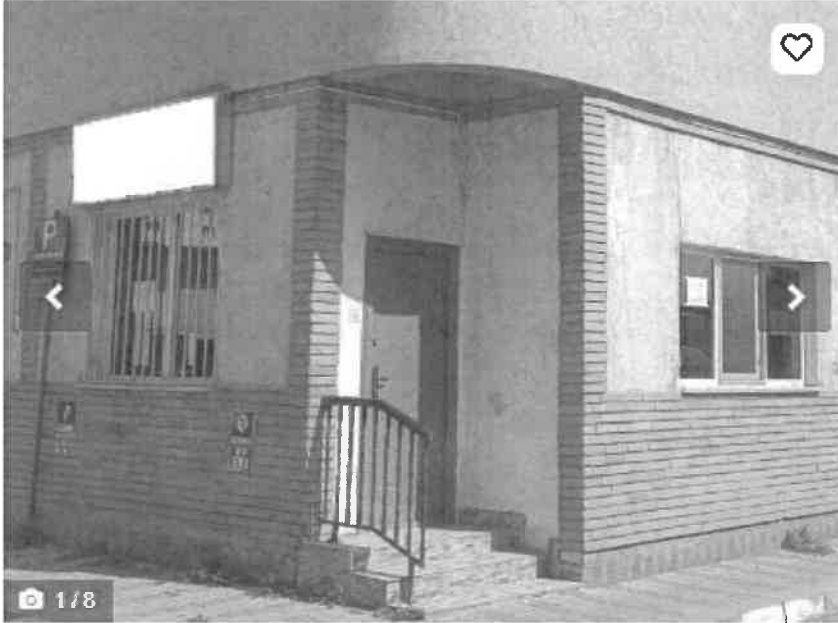
Inchiriez spațiu ideal pentru birouri , cabinet, showroom.

1 600 RON

0724541747

 Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 05 09 2024 18 56:01



Specificații

Suprafata utila 60,0 m²

Descriere

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri , cabinet, showroom

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0724541747

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este vala

 Adaugă fișier ?

Trimite

 Fă ofertă

 Vizualizări: 169


 Raportează



Ovidiu

 Telefon validat

[Vezi toate anunturi](#)

 Urmărește

Distribuie anunțul pe



 oblio

Emite facturi cu
și poți castiga o

Integrat oficial de sim

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/e01d1ifg680d72651di62793g6f6h482.html>

Spatiu comercial de inchiriat

3 000 RON

0761270537

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 30.08.2024 09:57:41



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 224

Raportează



Elena Bongioi

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila 100,0 m²

Descriere

spatiu comercial stradal de inchiriat

Bar, terasa, depozit, baie, 100 mp. Momentan activeaza ca bar, posibil preluare contract, însă se pot face și alte activități comerciale.

Mai multe detalii la telefon sau la adresa menționată B-dul Ac Miron Nicolescu nr 1b.
3000 lei luna

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/inchiriez-spatiu-ultracentral/1h322f18i6g9777ed2550gdf427d30ig.html>

Închiriez spațiu ultracentral

350 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Valabil din 13.08.2024 11:51:20



2/2



Specificații

Suprafata utila

100,0 m²

Descriere

Spațiu ultracentral în spatele pieții centrale str. Cuza Voda Nr.2 renovat toate utilitățile suprafața totală plus curte 150mp. Liber de la 1 septembrie 2024. Pret 350euro luna Tel.

De fapt clădirea are 70 mp, curtea 60 mp, valoare de închiriere 5 eur/mp neg. toate utilitățile fără încălzire

0763615813

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 90

Raportează



Jeni

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-inchiriere-spatiu-comercial-600-mp-IDhRiaA.html>



Postat 02 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

Spatiu comercial " DOI PAPUCI"

Giurgiu, sos. Bucuresti nr. Ansamblu IS

Parter 420 mp

Etaj 180 mp

Teren 710 mp

Deschidere la strada, 36 ml.

Posibilitate de extindere, supraetajare, etc. dacă se renunță la terasa se pot amenaja 16 locuri de parcare.

Plata în rate direct prin proprietar fara comisioane, dobânzi.

Acceptăm si unele schimburi, variante!



Demetrius

Pe OLX din martie 2013

Activ de 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 562 0370

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

la 238km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor se aplică în cazul achizițiilor pe care le faceți

Arată mai multe ▼

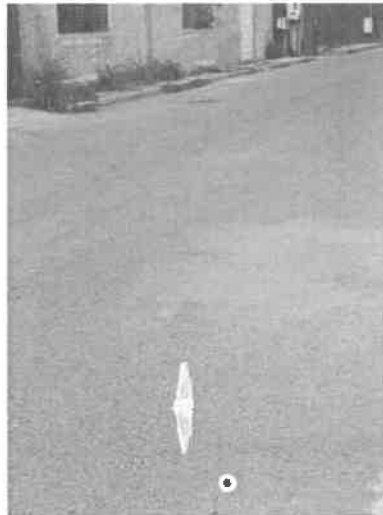
Publicitate

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/tren-intravilan-giurgiu-IDivApC.html>



Trimite mesaj

☎ 076 160 0267

Mai multe anunțuri ale acestui v

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

Ca urmare, legile privind drepturile con
se aplică în cazul achizițiilor pe care le i

Arată mai multe ▾

Postat 04 octombrie 2024

Tren intravilan Giurgiu

44 500 €

Publicitate

📅 RATA DE LA: 984 LEI

📄 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 400 m²

Extravilan / intravilan: intravilan

DESCRIERE

De vânzare 400m² de tren intravilan în Giurgiu, str. Negru Vodă, nr162 A, deschidere la strada 21 de m., gard din beton, apă potabilă, posibilitate de racordare la rețeaua electrică, gaze, canalizare. Posibilitate de construcție și extindere fără autorizație. Proprietar cu carte funciara. Accept și variante.

Publicitate

Dați formă. Umpleți. Adorați.
Noul Generative Shape Fill

Incercați

Adobe Illustrator

Publicitate

Truck Scout

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



NICO

Pe OLX din august 2013
Activ pe 03 octombrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 932 9424

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor se aplică în cazul achizițiilor pe care le faci

Arată mai multe

Postat 03 octombrie 2024

Teren de vanzare Str. Negru Voda

49 €

Publicitate

📄 RATA DE LA: 1 LEI

🗨️ PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1 036 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Publicitate



De vanzare teren intravilan liber de sarcini cu toate actele in regula pentru a obtine autorizatie de construire. Suprafata terenului este de 1036 mp cu o deschidere de 12.12 m si o lungime de 90 m.

Posibilitate racordare APA, GAZE, CURENT , CANALIZARE.

Pretul este de 49 Euro/mp.

Mai multe detalii despre locatie aveti in pozele anuntului, va stau la dispozitie si la numarul de telefon : zero sapte sase noua trei doi noua patru doi patru.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-municipiu-giurgiu-IDiz68J.html>



 072 981 2477

Mai multe anunțuri ale acestui v

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către u

Ca urmare, legile privind drepturile con
se aplică în cazul achizițiilor pe care le

Arată mai multe 

Postat 24 septembrie 2024

Teren de vanzare municipiu Giurgiu

42 500 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan, suprafata 500 mp, aproximativ 25m x 20m, utilitati, strada Magnoliei, adiacent strazii Neqru Voda, mun. Giurgiu. Pret 85 euro/mp.



Publicitate

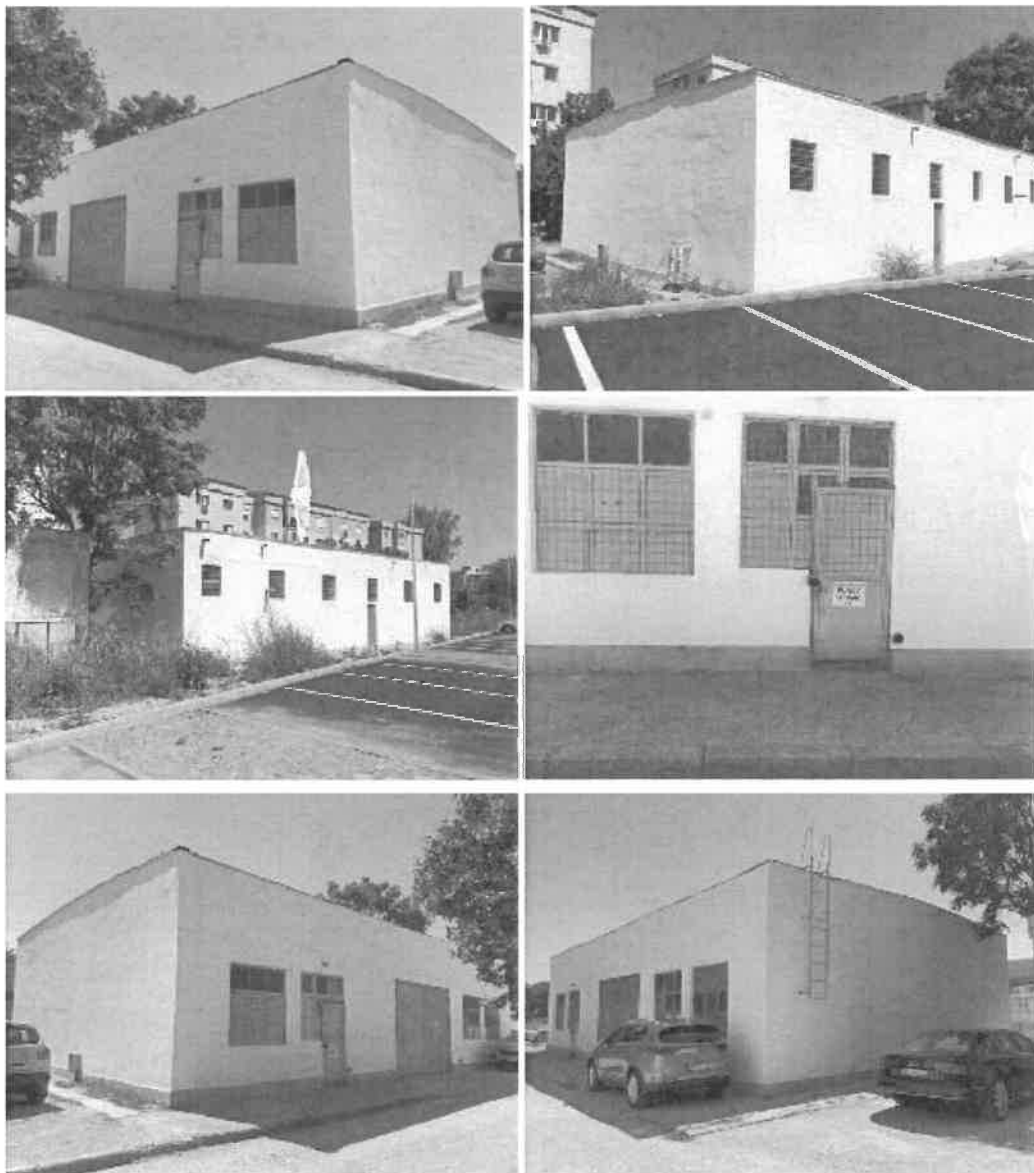


Publicitate

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

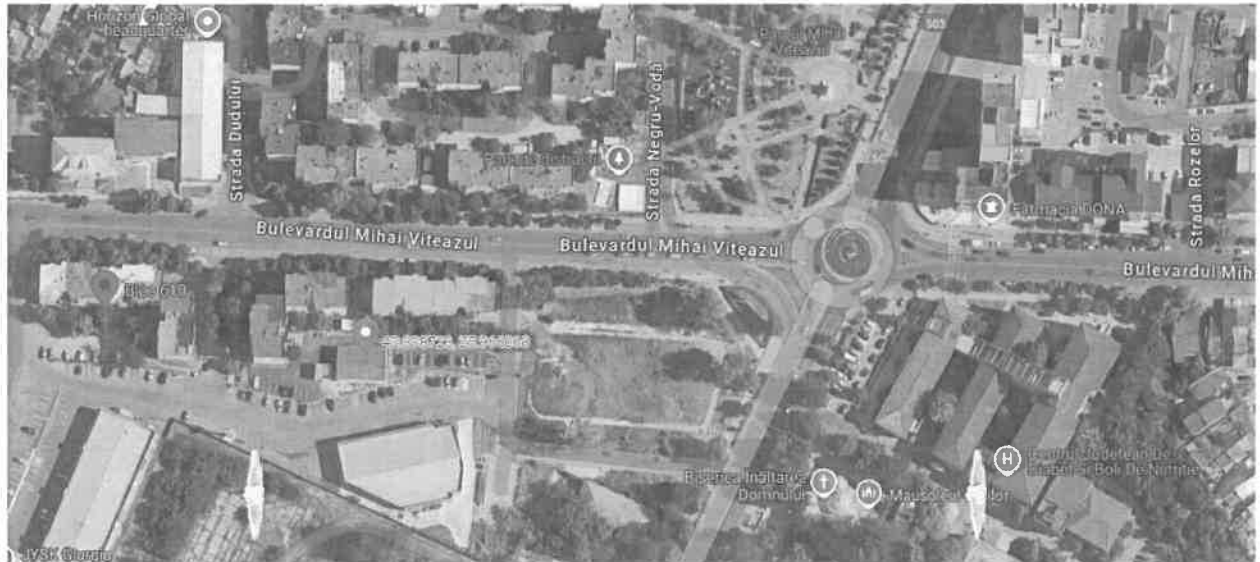
Anexa Nr. 3 - Fotografii



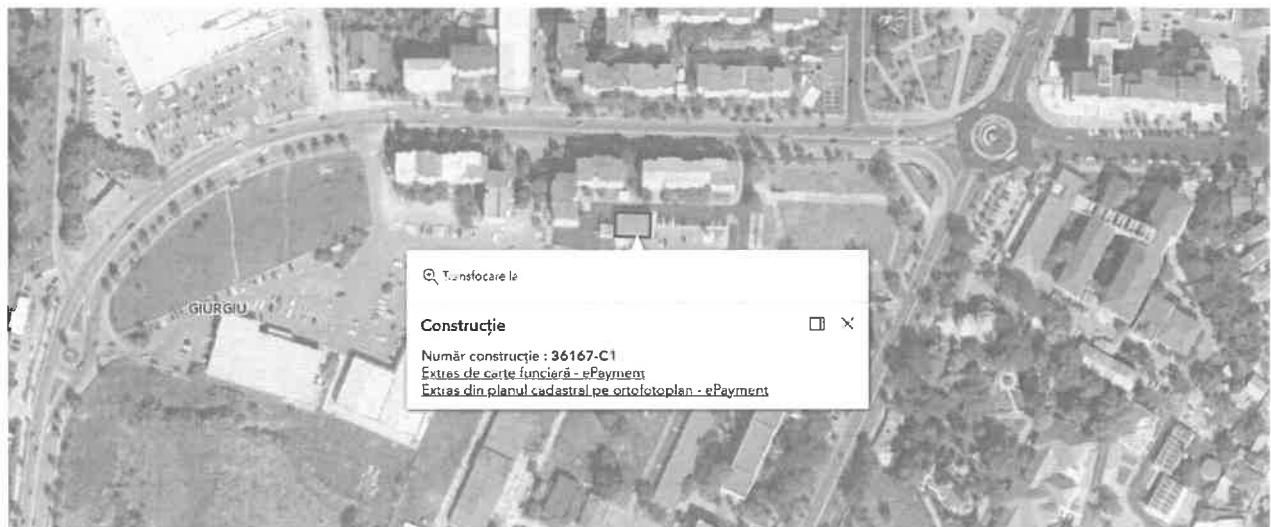
JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Anexa Nr. 4 - Localizare



<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	58730
Ziua	28
Luna	10
Anul	2014

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan

Adresa: Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr. FN, AFERENT

PUNCT TERMIC 19

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	36167	235	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
1.1	36167-C1	Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr. FN, AFERENT PUNCT TERMIC 19	PUNCT TERMIC 19

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
58730 / 28.10.2014		
Act normativ nr. HG 968, din 05.09.2002, emis de GUVERNUL ROMANIEI, act administrativ nr. MO 679 BIS/13-09-2002 emis de MONITORUL OFICIAL AL ROMANIEI; act administrativ nr. ANEXA NR. 2 LA HCL 135/26-08-1999 emis de COMISIA SPECIALA PENTRU INTOCMIREA INVENTARULUI BUNURILOR CARE ALCATUIESC DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI GIURGIU; act administrativ nr. 43127/14-10-2014 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; act administrativ nr. 33557/24-10-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;		
R1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, titlu elctare, dobândit prin Legi, cota actuala 1 / 1	A1 A11
1) MUNICIPIUL GIURGIU DOMENIUL PUBLIC, CIF: 4852455		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

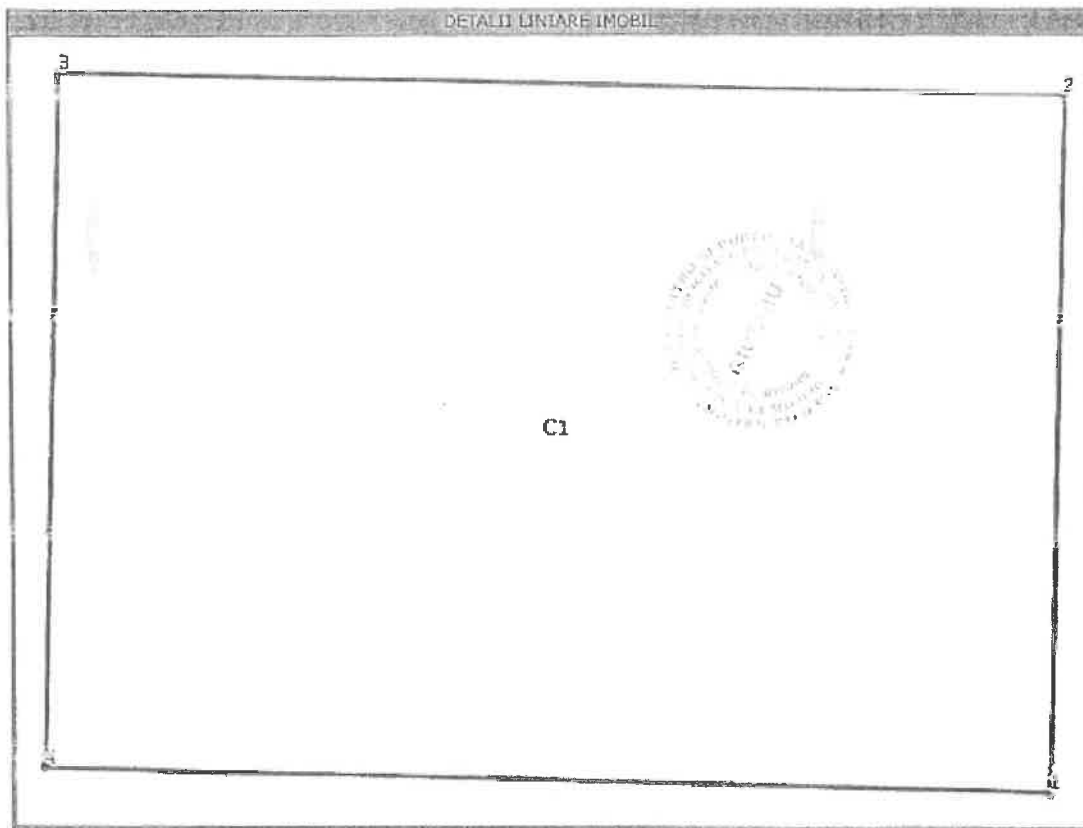


Anexa Nr. 1 la Partea I
TEREN intravilan

Adresa: Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazul, nr. EN, ATERENT PUNCT TERMIC 19

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
36167	235	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.


Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta vilan	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti	DA	235	-	-	-	DOMENIUL PUBLIC

Date referitoare la constructii

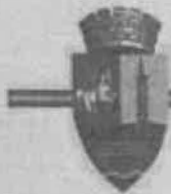
Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.3	36167-C1	constructii industriale si edititare	235	Cu acte	PUNCT TERMIC 19

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment''' (m)
1	2	12,7
2	3	18,5
3	4	12,7
4	1	18,5

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49-51.
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 020044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.1993/09.01.2024

Către,

S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.
Bld. Tineretului, Nr.3, Bl.Z1, Et.5, Ap.34
Sector 4, București

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.53.779/13.06.2023, precum și Actul Adițional nr.1/116798/18.12.2023, vă rugăm să procedați la actualizarea Raportului de evaluare pentru Punctul Termic nr.19, care să cuprindă stabilirea valorii de piață la data concesiunii (stadiul fizic existent la data preluării efective), compus din teren în suprafață de 235,00 mp. și construcție în suprafață de 235,00 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Bulevardul Mihai Viteazul, nr.12A, identificat cu carte funciară nr.36167, pe care o atașăm în xerocopie.

PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIU,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN

INTOCMIT,
BURCEA MIHĂDĂLINA

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Formular F1

OBIECTIV: 1 REABILITARE IMOBIL B-DUL MIHAI V ITEAZU NR.12A(FOST PT19)

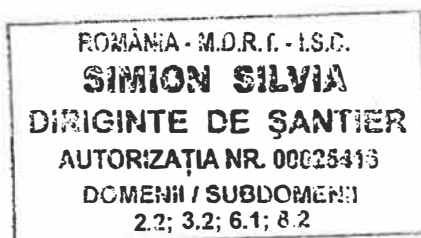
CONTRACTANT: SC GILBERT& ALICE SRL

CENTRALIZATORUL cheltuielilor pe obiectiv

Nr.cap./ subcap de viz general	Denumirea capitolelor de cheltuieli	Valoarea cheltuielilor/ob. exclusiv TVA		din care C + M	
		ron	ron	ron	ron
	1	2		3	
4	Cheltuieli pentru investitia de baza				
1	LUCRARI DE CONSTRUCTII	332.729,55		332.729,55	
	TOTAL capitol/ subcapitol	332.729,55		332.729,55	
	TOTAL valoare (exclusiv TVA)	332.729,55		332.729,55	
	Taxa pe valoarea adaugata	63.218,61		63.218,61	
	TOTAL valoare (inclusiv TVA)	395.948,16		395.948,16	

EXECUTANT

SC GILBERT& ALICE SRL



Formular F2

OBIECTIV: 1 REABILITARE IMOBIL B-DUL MIHAI V ITEAZU NR.12A(FOST PT19)

CONTRACTANT: SC GILBERT& ALICE SRL

CENTRALIZATORUL cheltuielilor pe categorii de lucrari, pt.obiectul 1 LUCRARI DE CONSTRUCTII

Nr.cap./ subcap deviz general	Cheltuieli pe categoria de lucrari	Valoarea (exclusiv TVA) ron
	1	2
4.1.	Constructii si instalatii aferente acestora	
4.1.1	2 REABILITARE IMOBIL	332.729,55
	TOTAL I	332.729,55
	TOTAL valoare (exclusiv TVA)	332.729,55
	Taxa pe valoarea adaugata	63.218,61
	TOTAL valoare (inclusiv TVA)	395.948,16

EXECUTANT
SC GILBERT& ALICE SRL

ROMANIA - M.D.R.C. - I.S.C.
SIMION SILVIA
DIRIGINTE DE ŞANTIER
AUTORIZAŢIA NR. 00025413
DOMENII / SUBDOMENII
2.2; 3.2; 6.1; 8 2

Formular F3

OBIECTIV: 1 REABILITARE IMOBIL B-DUL MIHAI V ITEAZU NR.12A(FOST PT19)

CONTRACTANT: SC GILBERT& ALICE SRL

LISTA

cu cantitatile de lucrari pe categorii de lucrari

Obiectul: 1 LUCRARI DE CONSTRUCTII

Categoria de lucrari: 2 REABILITARE IMOBIL

[ron]

Nr. crt.	Capitolul de lucrari		U. M.	Cantitatea	Pretul unitar				Valoare	
	Simbol	Denumire resursa			a) materiale	b) manopera	c) utilaj	d) transport		
SECTIUNE TEHNICA					SECTIUNE FINANCIARA					
0	1	2	3	4	5					
1	RPCE60B	09	MP	235,0000	1,11	261,36				
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	42,50			9987,50
DESFACEREA HIDROIZOLATIEI DETERIORATE LA TERASE IN					9,26	2176,81				
VEDEREA INLOCUIRII					0,00	0,00				
					52,88	12425,66				
2	RPCT40B1	82	MP	235,0000	0,00	0,00				
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	8,80			2067,88
DESFACEREA SAPEI DE PROT LA IZOL HIDROFUGE TERASE					0,00	0,00				
					0,00	0,00				
					8,80	2067,88				
3	IZF12XC	91	MP	235,0000	29,76	6994,54				
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	17,50			4112,50
SAPA DE EGALIZARE GROSIME MEDIE 8 CM LA TERASE IN					0,48	112,02				
VEDEREA REFACERII HIDROIZOLATIEI					0,00	0,00				
					47,74	11219,06				
4	CC04C	02	KG	1833,0000	6,92	12688,48				
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	0,75			1374,75
MONTAT PLASE SUDATE IN SAPA EGALIZARE LATERASA					0,00	0,00				
					0,00	0,00				
					7,67	14063,23				
5	RPCE31B	09	MP	235,0000	48,59	11419,36				
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	6,75			1586,25
HIDROIZOLATIE DIN MEMBRANE BITUMINOASE CU ADEZIV 1					0,03	6,93				
STRAT AMORSA +2 STRATURI MEMBR.LIPITE CU FLACARA					0,00	0,00				
					55,37	13012,54				
6	RPCE05XG	93	MP	235,0000	44,65	10491,67				
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	7,75			1821,25
BARIERA DE VAPORI LA TERASE CU CA400,LIPIT CU BIT					0,00	0,00				
UM CALD PE INTREAGA SUPRAFATA					0,00	0,00				
					52,40	12312,92				
7	CE21A	02	M	40,0000	45,31	1812,43				
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	7,50			300,00
SISTEME DE JGHEABURI DIN TABLA					0,68	27,16				
					0,00	0,00				
					53,49	2139,59				
8	RPCT09H1	82	M CUB	5,0000	0,00	0,00				
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	173,25			866,25
SPARGEREA CU MIJLOACE MEC SI MANUALA A ELEMENTELO					22,68	113,40				
R DE BET.ARM.SI SIMPLU PTR.INST CANALIZARE					0,00	0,00				
					195,93	979,65				

Formular F3

Executant0026	Obiectiv1	Obiect1	Categ2				[ron]	
0	1	2	3	4	5			
9	RPCT20A1	82	MP	235,00000				
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	0,00	
DESFACEREA PARDOSELILOR DIN CIMENT TURNATE PE LOC							0,00	1809,38
							0,00	0,00
							0,00	0,00
							7,70	1809,38
10	RPCE54A	09	MP	235,00000				
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	0,00	
STRATURI IZOLATOARE DIN FOLIE PVC							33,77	7936,98
							25,00	5875,00
							0,11	26,67
							0,00	0,00
							58,89	13838,66
11	CC04C	02	KG	1372,00000				
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	0,00	
MONTARE PLASE SUDATE LA PARDOSEALA HALA							13,60	18661,05
							0,75	1029,00
							0,00	0,00
							0,00	0,00
							14,35	19690,05
12	RPCB02D	02	M CUB	23,50000				
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	0,00	
BETON TURNAT LA CLADIRI EXISTENTE, PREP.CU BETONIER							440,05	10341,24
A PE SANTIER, B.ARMAT C-15/12 BC15(B200)							158,50	3724,75
							27,64	649,48
							0,00	0,00
							626,19	14715,47
13	RPCK44B	02	MP	235,00000				
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	0,00	
SAPA SOLIDA BAUMIT PENTRU PARDOSELI							6,10	1433,78
							10,75	2526,25
							0,68	160,04
							0,00	0,00
							17,53	4120,07
14	RPCT10A1	82	MP	101,00000				
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	0,00	
DESFACEREA TENCUIELILOR INTERIOARE DETERIORATE LA							0,00	0,00
PERETI							5,00	505,00
							0,00	0,00
							0,00	0,00
							5,00	505,00
15	RPCJ08A1	82	MP	221,00000				
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	0,00	
TENC.INT.DRIS.PE ZID.CARAM.SAU BET.CU MORT VAR-CIM							7,64	1688,12
.25T PT.SPRIT SI MORT. 10T PT.GRUND SI STR.VIZ.*							30,00	6629,89
							0,00	0,00
							0,00	0,00
							37,64	8318,01
16	RPCJ49A1	82	MP	201,00000				
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	0,00	
TENC.EXT.DRIS.PE ZID.CARAM.SAU BET.DE 2,5 CM GROS.							6,18	1241,54
EXEC.IN CIMP CONTINUU *							41,25	8291,25
							0,00	0,00
							0,00	0,00
							47,43	9532,79
17	CF26A	02	MP	201,00000				
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	0,00	
STRAT DE FINISAJ APLICAT MANUAL DE 3 CM GROSIME -							4,69	942,49
TINCI DE VAR CIMENT PENTRU EXTERIOR							8,75	1758,75
							0,00	0,00
							0,00	0,00
							13,44	2701,24
18	CF17C	02	MP	235,00000				
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	0,00	
REPARATII PLAFOANE HALA (CHESOANE) CURATAT, CHITUIT							13,30	3124,76
ROSTURI TENCUIALA SILICONATA , PLASA FIBRA STICLA							5,00	1175,00
							0,00	0,00
							0,00	0,00
							18,30	4299,76
19	CD07A2	82	M CUB	55,97000				
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	0,00	
ZIDARIE DIN BLOCURI BCA LA UMLERI DE GOLURI SAU Z							464,71	26009,87
IDURI NOI							82,00	4589,54
							0,00	0,00
							0,00	0,00
							546,71	30599,41

Formular F3

Executant0026	Obiectiv1	Obiect1	Categ2				[ron]	
0	1	2	3	4	5			
20	RPCD09A1	82	KG	1488,0000	6,83	10168,99		
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00		
	CONFECTIONAT SI MONTAT ARMATURA LA ELEMENTE DE BET						0,00	0,00
	ON ARMAT						0,00	0,00
					15,58	23188,62		
21	RPCT34A1	82	KG	250,0000	0,00	0,00		
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00		
	DEMONTAREA USILOR SI FERESTRELOR METALICE *						0,00	0,00
					0,00	0,00		
					1,50	374,88		
					0,00	0,00		
					0,00	0,00		
					1,50	374,88		
22	00202A04	02	BUCATA	10,0000	31,24	312,43		
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00		
	MONTARE BUIANDRUGI POROTHERM 120X65 MM LA GOLURI U						0,00	0,00
	SI SI FERESTRE CU DESCHIDERA DE: 1,25 M						0,00	0,00
					39,49	394,93		
23	CK23A	02	MP	18,02000	683,35	12314,00		
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00		
	TAMPLARIE DIN PVC CULOARE ANTRACIT						0,68	12,24
					0,00	0,00		
					707,53	12749,70		
24	CD16B	02	M	375,00000	1,37	512,60		
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00		
	PROTEJAREA MUCHIILOR LA GLAFURI USI SI FERESTRE CU						0,00	0,00
	COLTARE AL						0,00	0,00
					4,12	1543,85		
25	CD16B	02	M	15,00000	14,19	212,89		
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00		
	PROTEJAREA MUCHIILOR LA PERETI DIN PLACI DE GIPSCA						2,75	41,25
	RTON CU PROFIL METALIC SPECIAL DE PROTECTIE						0,00	0,00
					0,00	0,00		
					16,94	254,14		
26	CD18A	02	MP	315,12000	96,46	30395,18		
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00		
	PLACARE CU PLACI DE GIPSCARTON 9.5MM PE STRUCTURA						33,75	10635,30
	METALICA MONTATA PE ZIDARIE, DIST INTRE MONTANTI 6						0,02	7,15
					0,00	0,00		
					130,23	41037,63		
27	CD18A	02	MP	37,44000	51,70	1935,69		
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00		
	PLACARE CU PLACI DE GIPSCARTON 12.5MM, PE STRUCTUR						33,75	1263,60
	A METALICA MONTATA PE ZIDARIE, DIST INTRE MONTANTI						0,02	0,85
					0,00	0,00		
					85,47	3200,14		
28	RPCR25A1	82	MP	436,00000	10,28	4481,13		
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00		
	VOPSITORIE CU VOPSEA LAVABILA PT.INTERIOR PE GLET						9,51	4146,03
	DE IPSOS EXISTENT LA PERETI SI TAVANE						0,00	0,00
					0,00	0,00		
					19,79	8627,16		
29	CK17F	02	MP	45,00000	73,64	3313,79		
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00		
	LAMBRIURI PENTRU PERETI INTERIORI						43,75	1968,75
					0,34	15,28		
					0,00	0,00		
					117,73	5297,82		
30	00303E3	02	MP	201,00000	72,49	14570,89		
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00		
	SISTEM BAUMIT PE ELEM.DE FATADA CU FINISAJ VOPSEA						27,75	5577,75
	LAVABILA						0,34	68,24
					0,00	0,00		
					100,58	20216,88		

Formular F3

Executant0026	Obiectiv1	Obiect1	Categ2			[ron]	
0	1	2	3	4	5		
31	CC04C	02	KG	367,16000			
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	
MONTARE PLASE SUDATE LA TROTUARE						6,85	2516,02
						0,75	275,37
						0,00	0,00
						0,00	0,00
						7,60	2791,39
32	CA01D	02	M CUB	6,70000			
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	
BETON TURNAT IN TROTUAR GARDA						400,16	2681,04
						60,00	402,00
						16,22	108,67
						0,00	0,00
						476,38	3191,72
33	RCSA01A	99	M CUB	89,60000			
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	
SAPATURA MAN. PAMINT, IN SPATII LIMITATE, SUB 1,00M						0,00	0,00
LATIME SI MAX.1,50M ADINCIME LA SANTURI CANALIZARE						152,25	13641,60
						0,00	0,00
						0,00	0,00
						152,25	13641,60
34	ACE08A1	82	M CUB	11,20000			
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	
UMPLUTURA IN SANT.LA COND.DE ALIM.CU APA SI CANALIZARE CU: NISIP						158,53	1775,50
						15,25	170,80
						0,00	0,00
						0,00	0,00
						173,78	1946,30
35	SB08E	99	M	107,00000			
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	
TEAVA DIN MAT.PLASTIC(PE,PP,PP-R)PT.CANALIZARE ING						3,93	421,01
ROPATA SUB PARDOSEALA, IMB. GARNITURA, D=110MM						8,00	856,00
						0,00	0,00
						0,00	0,00
						11,93	1277,01
36	8816472		BUCATA	21,00000			
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	
TEAVA PVC CU MUFA SI GARNIT. SN2/SDR51 D=110X2,2MM						40,33	846,93
L=3M						0,00	0,00
						0,00	0,00
						0,00	0,00
						40,33	846,93
37	8816492		BUCATA	11,00000			
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	
TEAVA PVC CU MUFA SI GARNIT. SN4/SDR41 D=110X3,2MM						54,62	600,82
L=4M						0,00	0,00
						0,00	0,00
						0,00	0,00
						54,62	600,82
38	SB08G	99	M	33,00000			
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	
TEAVA DIN MAT.PLASTIC(PE,PP,PP-R)PT.CANALIZARE ING						6,09	200,81
ROPATA IMBINATA CUGARNITURA, D=160MM						10,50	346,50
						0,00	0,00
						0,00	0,00
						16,59	547,31
39	8813793		BUCATA	3,00000			
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	
TEAVA PVC CU MUFA SI GARNIT. SN2/SDR51 D=160X3,2MM						78,15	234,45
L=3M						0,00	0,00
						0,00	0,00
						0,00	0,00
						78,15	234,45
40	8816480		BUCATA	6,00000			
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	
TEAVA PVC CU MUFA SI GARNIT. SN2/SDR51 D=160X3,2MM						105,04	630,24
L=4M						0,00	0,00
						0,00	0,00
						0,00	0,00
						105,04	630,24
41	RPCA06A	09	M CUB	78,00000			
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00	
UMPLUTURA DE PAMINT IN STR.ORIZONTALE, 20-30 CM GRO						18,83	1468,47
SIME, UDATA SI COMPACTATA PESTE COND CANALIZARE						25,75	2008,50
						0,00	0,00
						0,00	0,00
						44,58	3476,97

Formular F3

Executant0026	Obiectiv1	Obiect1	Categ2	[ron]		
0	1	2	3	4	5	
42	SC13A1	82	BUCATA	1,00000	230,14	230,14
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00
	VAS PENTRU CLOSET DIN PORTELAN SANITAR CU SIFON IN TERIOR SI CAPAC				50,75	50,75
					0,00	0,00
					0,00	0,00
					280,89	280,89
43	801256		BUCATA	1,00000	840,34	840,34
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00
	MASCA LAVOAR				0,00	0,00
					0,00	0,00
					0,00	0,00
					840,34	840,34
44	SD11A1	82	BUCATA	6,00000	12,54	75,26
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00
	ROBINET DE TRECERE CU MUFA SI RACORD OLANDEZ PT TE AVA DIN OTEL SI PLUMB CU D=3/8 SAU D=1/2 TOLI				10,50	63,00
					0,00	0,00
					0,00	0,00
					23,04	138,26
45	8012356		BUCATA	6,00000	56,72	340,32
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00
	ROBINETI DIVERSI				0,00	0,00
					0,00	0,00
					0,00	0,00
					56,72	340,32
46	TRA01A05	82	TONE	245,47900	0,00	0,00
	Sp.mat	0,00	Sp.man	0,00	Sp.uti	0,00
	TRANSPORTUL RUTIER AL MATERIALELOR, SEMIFABRICATELO R CU AUTOBASCULANTA PE DIST.= 5 KM.				0,00	0,00
					0,00	0,00
					16,66	4089,68
					16,66	4089,68

TOTAL A:

206.126,61
116.409,12
3.484,93
4.089,68
330.110,34

ROMÂNIA - M.D.R.T. - I.S.C.
SIMION SILVIA
DIRIGINTE DE ŞANTIER
AUTORIZAŢIA NR. 00025413
DOMENII / SUBDOMENII
2.2; 3.2; 6.1; 8.2

EXECUTANT
SC GILBERT ALICE SRL



Executant 0026

Obiectiv 1

Obiect 1

Categorie 2

SC GILBERT & ALICE SRL

REABILITARE IMOBIL B-DUL MIHAI

LUCRARI DE CONSTRUCTII

REABILITARE IMOBIL

Recapitulatie

[ron]

	Material	Manopera	Utilaj	Transport	TOTAL
	M	m	U	t	T
Cheltuieli directe	206126.61	116409.12	3484.93	4089.68	330110.34
Alte cheltuieli directe					
Contrib.asig.munca	2.250%	2619.21			2619.21
	Mo	mo	Uo	to	To
TOTAL CHELT. DIRECTE	206126.61	119028.32	3484.93	4089.68	332729.55
Cheltuieli indirecte	Io = 0.000% x To				0.00
Profit	Po = 0.000% x (To+Io)				0.00
TOTAL GENERAL pe categorie	Vo = To+Io+Po				332729.55

EXECUTANT

SC GILBERT & ALICE SRL

ROMÂNIA - M.D.R.T. - I.S.C.
SIMION SILVIA
DIRIGINTE DE ŞANTIER
AUTORIZAŢIA NR. 00625413
DOMENII / SUBDOMENII
2.2; 3.2; 6.1; 8.2



Formular C6

OBIECTIV: 1 REABILITARE IMOBIL B-DUL MIHAI V ITEAZU NR.12A(FOST PT19)

LISTA CUPRINZAND CONSUMURILE DE RESURSE MATERIALE

Nr. crt.	Cod U/M Denumire material Furnizorul	Consumurile cf. oferta	Pretul unitar	Val (excl. TVA)	Greutatea (tone)
0	1	2	3	5 = 3 X 4	6
1	2000017 KG OTEL BETON BST 500 FASONAT	1488,000	6,5805	9.791,78	0,000
2	2000030 KG OTEL BETON PROFIL NETED OB37	17,860 STAS 438 D= 6MM	7,2500	129,49	0,017
3	2000755 KG PLASE SUDATE TIP 13 GQ 223(78,18 KG/BUC)	1851,330 OL 37-1N	6,7300	12.459,45	1,851
4	2002349 KG PLASE SUDATE TIP 308 NQ 283X6,5(54,8KG/BUC)	3142,271 OL 37-1N	6,6700	20.958,95	3,142
5	2100024 KG CIMENT PORTLAND	0,100 P 40 SACI S 388	0,7100	0,07	0,000
6	2100397 KG CIMENT METALURGIC CU ADAOSURI	2211,000 M 30 VRAC S 1500	0,6000	1.326,60	2,211
7	2100402 KG CIMENT METALURGIC CU ADAOSURI	8925,423 M 30 SACI S 1500	0,6000	5.355,25	9,014
8	2100713 M CUB VAR PASTA PT CONSTRUCTII	1,925 TIP 2	307,4600	591,89	2,695
9	2100830 KG IPSOS PT CONSTRUCTII TIP A	21,800 SACI S 545/1	0,7200	15,70	0,022
10	2100880 KG FILER DE CALCAR	16,450 TIP 1 SACI S 539	0,4800	7,90	0,016
11	2101304 M CUB MORTAR DE CIMENT M-100	0,004	382,9800	1,53	0,000
12	2101354 KG MORTAR ADEZIV	2798,500	0,7000	1.958,95	0,000
13	2101509 M CUB MORTAR DE CIMENT M100-T	18,800	372,0500	6.994,54	45,496
14	2200068 M CUB PIETRIS CIURUIT NESPALAT DE RIU	1,909 7-15 MM	139,2700	265,94	3,055
15	2200082 M CUB PIETRIS CIURUIT NESPALAT DE RIU	17,390 7-30 MM	139,2700	2.421,91	27,824
16	2200109 M CUB PIETRIS CIURUIT NESPALAT DE RIU	1,909 15-30 MM	139,2700	265,94	3,055
17	2200513 M CUB NISIP SORTAT NESPALAT DE RIU SI LACURI	11,776 0,0-3,0 MM	163,3300	1.923,37	15,897
18	2200525 M CUB NISIP SORTAT NESPALAT DE RIU SI LACURI	16,773 0,0-7,0 MM	154,6600	2.594,11	22,643
19	2200587 M CUB NISIP SORTAT SPALAT DE RIU SI LACURI	15,933 0,0-7,0 MM	175,6100	2.797,99	21,509
20	2442757 BUCATA VAS CLOSET	1,010 COL2-A PORTELAN ALB C. 1 S 2066	155,4600	157,01	0,012
21	2600036 KG BITUM PT.MAT.+LUCR.HIDROIZOLATII TIP H 68/75	799,000 S7064	7,2100	5.760,79	0,878
22	2600435 MP MEMBRANE BIT. OXID. BITUBIT GV-4,2 L=1M	258,500	17,8600	4.616,81	0,000
23	2600983 MP CART BIT STR ACOP NISIP	526,400 CA400 130CMX10M S 138	6,4200	3.379,49	1,026

Executant0026	Obiectiv1						[ron]
0	1	2	3	4	5 = 3 X 4	6	
24	2601913	MP	258,500	2,3500	607,48	0,439	
IMPISLITURA FIRE STICLA OBISNUITA I 60 STAS 8050							
25	2800052	M CUB	55,970	427,0000	23.899,19	43,656	
BLOC ZID NEARMAT BCA GBN50/ 650 PALETS1083							
26	2950716	BUCATA	4,000	2,9400	11,76	0,000	
DIBLU DIN LEMN							
27	3549226	MP	46,350	47,6100	2.206,72	0,000	
LAMBRIU PENTRU INTERIOR							
28	3803142	KG	14,880	8,2500	122,76	0,014	
SARMA MOALE OBISNUITA D= 1,25 OL32 S 889							
29	3803881	KG	35,721	7,9700	284,70	0,000	
SARMA DE OTEL MOALE NEAGRA D= 1 MM							
30	4123109	BUCATA	6,000	4,0400	24,24	0,000	
NIPLU FONTA MALEABILA N8 S478 DN 15 1/2 ZN							
31	4501129	BUCATA	6,000	5,5900	33,54	0,000	
RACORD ALAMA TURNATA FILET EX T.D 1/2 TOLI (ARM.NEFER.)							
32	5829126	BUCATA	108,120	0,2100	22,71	0,001	
SURUB CAP INECAT CRESTAT SPREC.M 6X 30 GR. 4.8 S 2571							
33	5836492	BUCATA	167,910	0,2400	40,30	0,001	
SURUB CU CAP BOMBAT CRESTAT L 5 X 60 F1 S 1451							
34	5837161	BUCATA	4,000	0,1200	0,48	0,000	
SURUB CU CAP INECAT CRESTAT L 5 X 50 F1 S 1452							
35	5904770	KG	0,120	78,4000	9,41	0,000	
ALIAJ DE LIPIT STANIU-PLUMB LP30							
36	6001472	BUCATA	10,812	0,8000	8,65	0,000	
HARTIE SLEF.USC.CU EN FOI 23X30 GR 6 S1581							
37	6001666	BUCATA	218,000	0,9300	202,74	0,004	
HARTIE SLEF.USC.STICLA FOI 23X30 GR 25 S1581							
38	6100034	KG	0,072	23,7300	1,71	0,000	
GRUND MINIU ANTICOROZIV G.351-4 STAS 3097-80							
39	6101572	KG	12,704	54,7600	695,68	0,013	
SPUMA POLIURETANICA							
40	6102815	KG	4,450	50,5500	225,00	0,004	
CHIT SILICONIC							
41	6110132	KG	35,250	15,7500	555,19	0,036	
ARACET CPMB NTR 3979-75							
42	6200535	LITRU	23,500	8,0200	188,47	0,021	
BENZINA DE EXTRACTIE TIP 80/120 S 45							
43	6200573	LITRU	70,500	6,3900	450,50	0,064	
BENZINA AUTO NEETILATA TIP CO/R 75 NORMALA S 176							
44	6200585	KG	0,420	6,9000	2,90	0,000	
BENZINA AUTO NEETILATA TIP CO/R 75 NORMALA S 176							
45	6200975	KG	188,000	4,7500	893,00	0,206	
COMBUSTIBIL LICHID USOR TIP 1 STAS 54							
46	620103F	KG	235,000	7,7600	1.823,60	0,000	
GAZ METAN IN BUTELII							
47	6202741	KWH	18,020	0,9700	17,48	0,000	
ENERGIE ELECTRICA LA CONTOR PT.LUCRARI DE CONSTR-MONTAJ							
48	6202806	M CUB	19,550	2,8100	54,94	19,550	
APA INDUSTRIALA PT.LUCR.DRUMURI-TERASAMENTE IN CISTERNE							
49	6202818	M CUB	17,353	2,8100	48,76	17,353	
APA INDUSTRIALA PENTRU MORTARE SI BETOANE DELA RETEA							

Executant0026	Obiectiv1					[ron]
0	1	2	3	4	5 = 3 X 4	6
50	6202820	M CUB	0,001	5,3400	0,01	0,001
APA POTABILA						
51	62028A8	LITRU	5076,000	0,0025	12,69	0,000
APA INDUSTRIALA PENTRU MORTARE SI BETOANE DE LA RETEA						
52	6311231	BUCATA	56,000	7,5600	423,36	0,039
CIRLIGE DIN OTEL ZINCATE PT. JGHEABURI						
53	631171F	M	42,000	23,5200	987,84	0,000
JGHEABURI TB.OLZN PROT.PLAST.LINDAB ACOPERIS D=125 MM						
54	631173H	BUCATA	8,000	15,1200	120,96	0,000
RACORD JGHEAB BURLAN TB.ZN. OKP LINDAB						
55	631173I	BUCATA	8,000	6,4300	51,44	0,000
ELEM.INCHIDERE JGHEAB TB.ZN. RGT LINDAB						
56	6621844	KG	0,050	39,8600	1,99	0,000
PLACA MARSIT M 5-250X1,5 MM S 3498						
57	6716757	MP	258,500	30,4000	7.858,40	0,000
FOLIE DIN PVC						
58	6718390	MP	47,250	23,2900	1.100,45	0,009
PROFIL (LA LAMBRIURI) DIN MASE PLASTICE						
59	6718934	BUCATA	411,600	0,0400	16,46	0,041
DISTANTIERI DIN PVC 12X13-20						
60	6718946	BUCATA	549,900	0,0300	16,50	0,005
DISTANTIERI DIN PVC 8X8-10						
61	6719093	BUCATA	446,400	0,5700	254,45	0,004
DISTANTIER DIN M.PLASTI.PT POZ.ARM.IN BETON PT GRINZI						
62	6719275	BUCATA	167,910	0,5700	95,71	0,001
DIBLU PVC MARIMEA 3 NII-1030-75						
63	671957	BUCATA	1,000	58,8200	58,82	0,000
CAPAC WC						
64	6720461	BUCATA	4,000	40,0100	160,04	0,000
CAPAC PTR. JGHEAB PVC BRAMAC						
65	6900555	MP	324,573	45,2200	14.677,22	0,000
VATA MINERALA DE 10 CM						
66	7302419	KG	3,995	36,9700	147,70	0,003
APA STOP P						
67	7322940	KG	0,036	63,7400	2,29	0,000
FUIOR CINEPA						
68	7325046	KG	2,364	244,9600	579,09	0,000
HARTIE ABSORBANTA						
69	7345967	KG	2,463	17,3500	42,73	0,000
SOLUTIE UNGUENTA						
70	7346207	KG	0,030	38,9600	1,17	0,000
STEARINA						
71	7800072	KG	90,450	12,2300	1.106,20	0,000
VOPSEA LAVABILA "DEKO" PT. EXTERIOR						
72	7800079	BUCATA	1206,000	0,8900	1.073,34	0,000
DIBLU CU CUI DIN PLASTIC PT.POLISTIREN 8/60 X 75 MM						
73	7800150	BUCATA	10,000	31,0900	310,90	0,000
BUIANDRUG BET ARM PRECOMPR POROTHERM 120X65, L=1,75 M						
74	7800593	KG	2110,500	2,1500	4.537,58	0,000
MORTAR ADEZIV PENTRU SPACLU BAUMIT						
75	7800594	MP	221,100	2,3100	510,74	0,000
PLASA DIN FIBRA DE STICLA PREMIUM						

Executant0026	Obiectiv1					[ron]
0	1	2	3	4	5 = 3 X 4	6
76	7800595 KG		40,200	15,7600	633,55	0,000
	GRUND UNIVERSAL BAUMIT					
77	7800621 MP		203,010	33,0500	6.709,48	0,000
	POLISTIREN EXPANDAT EPS BAUMIT 50 X 100 X 10 CM					
78	7800800 KG		72,450	3,2600	236,19	0,000
	GRUND PENTRU AMORSAREA SUPRAFETEI					
79	7800801 KG		844,200	1,0000	844,20	0,000
	TINCI DE VAR CIMENT PENTRU EXTERIOR					
80	780082 KG		2350,000	0,5400	1.269,00	0,000
	SAPA SOLIDA BAUMIT					
81	7801669 KG		117,500	14,1700	1.664,98	0,000
	AMORSA BITUMINOASA					
82	7801670 MP		258,500	12,8200	3.313,97	0,000
	MEMBRANA BITUMINOASA CU ARDEZIE					
83	8000277 %				985,99	0,000
	MATERIAL MARUNT					
84	8001540 M CUB		113,100	12,7900	1.446,55	0,000
	PAMANT DE UMPLUTURA DIN TEREN CAT. I-IV					
85	80123 KG		470,000	3,8600	1.814,20	0,000
	TENCUIALA SILICONATA					
86	8012356 BUCATA		6,000	56,7200	340,32	0,000
	ROBINETI DIVERSI					
87	80125 MP		18,020	629,5500	11.344,49	0,000
	TAMPLARIE PVC CULOARE ANTRACIT					
88	801256 BUCATA		1,000	840,3400	840,34	0,000
	MASCA LAVOAR					
89	8521010 KG		107,718	9,5800	1.031,94	0,107
	LIANT IMBINARE PLACI GIPSCARTON (5 KG/SAC)					
90	8521045 M		48,672	0,5500	26,77	0,000
	BANDA HARTIE PT.ROSTURI PLACI GIPSCARTON 23M/ROLA					
91	8521050 M		352,560	0,4000	141,02	0,001
	BANDA ADEZIVA TIP RETEA LATIME=50MM - 90M/ROLA					
92	8527012 MP		330,876	11,2000	3.705,81	2,580
	PLACI GIPS-CARTON NORMALE GKB 9,5 MM 1200/2600					
93	8527017 MP		39,312	13,0900	514,59	0,349
	PLACI GIPS-CARTON NORMALE GKB 12.5MM 1200/2600					
94	8535011 M		74,880	13,7200	1.027,35	0,051
	PROFIL DE STRUCTURA CW 50/0.6/2600 DIN OTEL GALVANIZAT					
95	8535015 M		630,240	13,7200	8.646,89	0,436
	PROFIL DE STRUCTURA CW 50/0.6/4000 DIN OTEL GALVANIZAT					
96	8535055 M		246,792	7,0200	1.732,48	0,091
	PROFIL FIXARE PLACI UD 28*27/2.0/3000 - OL GALVANIZAT					
97	8535105 M		15,150	12,6800	192,10	0,000
	PROFIL (SINA) PT.PROT.COLTURI P.GC 25/25/2500 (ALUMINIU)					
98	8558010 BUCATA		5688,400	0,0400	227,54	0,011
	SURUB MONTAJ AUTOFILETANT 25MM/1000 SUPERRAPID					
99	8813793 BUCATA		3,000	78,1500	234,45	0,000
	TEAVA PVC CU MUFA SI GARNIT. SN2/SDR51 D=160X3,2MM L=3M					
100	8816472 BUCATA		21,000	40,3300	846,93	0,000
	TEAVA PVC CU MUFA SI GARNIT. SN2/SDR51 D=110X2,2MM L=3M					
101	8816480 BUCATA		6,000	105,0400	630,24	0,000
	TEAVA PVC CU MUFA SI GARNIT. SN2/SDR51 D=160X3,2MM L=4M					

Executant0026		Obiectiv1		[ron]		
0	1	2	3	4	5 = 3 X 4	6
102	8816492	BUCATA	11,000	54,6200	600,82	0,000
TEAVA PVC CU MUFA SI GARNIT. SN4/SDR41 D=110X3,2MM L=4M						
103	9000004	KG	196,200	21,7200	4.261,46	0,000
VOPSEA LAVABILA ALBA SAVANA						
104	900081	M	378,750	1,3400	507,53	0,000
COLTARE AL CU PLASA						
Total M:					206.126,60	245,479

EXECUTANT

SC GILBERTA ALICE SRL

ROMÂNIA - M.D.R.T. - I.S.C.
SIMION SILVIA
 DIRIGINTE DE ŞANTIER
 AUTORIZAŢIA NR. 00025413
 DOMENII / SUBDOMENII
 2.2; 3.2; 6.1; 8.2

Formular C7

OBIECTIV: 1 REABILITARE IMOBIL B-DUL MIHAI V ITEAZU NR.12A(FOST PT19)

LISTA CUPRINZAND CONSUMURILE CU MANA DE LUCRU

Nr. crt.	Cod Denumirea meseriei	Consumuri (om/ore) cu manopera directa	Tariful mediu	Valoarea (exclusiv TVA)	Procentul romani
0	1	2	3	4 = 2 X 3	5
1	0010200 BETONIST	16,08000	25,0000	402,00	100,00
2	0010211 BETONIST 11	34,64995	25,0000	866,25	100,00
3	0010240 BETONIST 4	106,69000	25,0000	2.667,25	100,00
4	0010711 DULGHER CONSTRUCTII 11	10,63430	25,0000	265,86	100,00
5	0011100 FIERAR BETON	89,30400	25,0000	2.232,60	100,00
6	0011121 FIERAR BETON 21	347,19504	25,0000	8.679,88	100,00
7	0011131 FIERAR BETON 31	173,59008	25,0000	4.339,75	100,00
8	0011200 FINISOR MASE PLASTICE	15,31700	25,0000	382,93	100,00
9	0011612 INSTALATOR SANITAR 12	1,98000	25,0000	49,50	100,00
10	0011622 INSTALATOR SANITAR 22	0,54000	25,0000	13,50	100,00
11	0011630 INSTALATOR APA,CANAL 3	48,10000	25,0000	1.202,50	100,00
12	0011632 INSTALATOR SANITAR 32	0,78000	25,0000	19,50	100,00
13	0011642 INSTALATOR SANITAR 42	1,25000	25,0000	31,25	100,00
14	0012200 IZOLATOR HIDROFUG	110,45000	25,0000	2.761,25	100,00
15	0012211 IZOLATOR HIDROFUG 11	41,35765	25,0000	1.033,94	100,00
16	0012300 IZOLATOR TERMIC	356,22000	25,0000	8.905,50	100,00
17	0012611 MOZAICAR 11	36,18765	25,0000	904,69	100,00
18	0012640 MOZAICAR 4	70,50000	25,0000	1.762,50	100,00
19	0013100 TINICHIGIU SANT	12,00000	25,0000	300,00	100,00
20	0013311 ZUGRAV VOPSITOR 11	34,42220	25,0000	860,56	100,00
21	0013321 ZUGRAV VOPSITOR 21	5,22764	25,0000	130,69	100,00
22	0013331 ZUGRAV VOPSITOR 31	126,19148	25,0000	3.154,79	100,00
23	0013400 ZIDAR	135,35000	25,0000	3.383,75	100,00

Executant	0026	Obiectul				[ron]
0	1	2	3	4 = 2 X 3	5	
24	0013412	166,94440	25,0000	4.173,61	100,00	
ZIDAR	12					
25	0013422	137,07539	25,0000	3.426,88	100,00	
ZIDAR	22					
26	0013432	396,92999	25,0000	9.923,25	100,00	
ZIDAR	32					
27	0019600	80,34000	25,0000	2.008,50	100,00	
SAPATOR						
28	0019621	6,83200	25,0000	170,80	100,00	
SAPATOR	21					
29	0019900	404,48260	25,0000	10.112,07	100,00	
MUNCITOR DESERV.CTII MONTJ.						
30	0019911	77,54530	25,0000	1.938,63	100,00	
MUNCITOR DESERV.CTII MONTJ. 11						
31	0019920	72,85000	25,0000	1.821,25	100,00	
MUNCITOR DESERV.CTII MONTJ. 2						
32	0019921	67,72370	25,0000	1.693,09	100,00	
MUNCITOR DESERV.CTII MONTJ. 21						
33	0019922	20,20000	25,0000	505,00	100,00	
MUNCITOR DESERV.CTII MONTJ. 22						
34	0019931	1,11940	25,0000	27,99	100,00	
MUNCITOR DESERV.CTII MONTJ. 31						
35	0060100	51,75000	25,0000	1.293,75	100,00	
TIMPLAR						
36	0085101	430,71600	25,0000	10.767,90	100,00	
SPECIALIST MONT. GIPSCARTON						
37	0085102	88,14000	25,0000	2.203,50	100,00	
MUNCITOR DESERVIRE GIPSCARTON						
38	0221411	7,49750	25,0000	187,44	100,00	
LACATUS CTII.MET-B 11						
39	0221421	7,49750	25,0000	187,44	100,00	
LACATUS CTII.MET-B 21						
40	100	1,50000	25,0000	37,50	100,00	
MUNCITOR CALIFICAT						
41	36	72,85000	25,0000	1.821,25	100,00	
IZOLATOR HIDROFUG						
42	49	547,46400	25,0000	13.686,60	100,00	
MUNCITOR NECALIFICAT						
43	51	164,50000	25,0000	4.112,50	100,00	
PARCHETAR						
44	78	78,39000	25,0000	1.959,75	100,00	
MUNCITOR DESERVIRE						
Total m:		4656,36477	25,0000	116.409,12	100,00	

Lucrarea se incadreaza in grupa:

ROMANIA - M.D.R.T. - I.S.C.

SIMION SILVIA

DIRIGINTE DE ŞANTIER

AUTORIZAŢIA NR. 00025413

DOMENII / SUBDOMENII

2.2; 3.2; 6.1; 8.2

IA

EXECUTANT

SC GILBERT & ALICE SRL

Formular C8

OBIECTIV: 1 REABILITARE IMOBIL B-DUL MIHAI V ITEAZU NR.12A(FOST PT19)

LISTA CUPRINZAND CONSUMURILE DE ORE DE FUNCTIONARE A UTILAJELOR DE CONSTRUCTII

Nr. crt.	Cod Denumirea utilajului de constructii	Consumurile (ore functionare)	Tariful orar	Valoarea (exclusiv TVA)
0	1	2	3	4 = 2 X 3
1	T 0002508 MOTOCOMPRESOR CU 2 CIOCANE, DE ABATAJ 4,0-5,9 MC/MIN	2,00000	55,2900	110,58
2	A 0002801 CIOCAN PNEUMATIC (EXCL.CONSUM AER) 8-15 KG	2,00000	1,4100	2,82
3	E 0003702 BETONIERA CU CADERE LIBERA, ACT.ELECTRIC, 101- 250 L	10,31750	40,5500	418,37
4	A 0003717 VIBRATOR DE INTERIOR PT.BETON ACT.PNEUM VP2C(FARA CONS AER)	14,10000	0,9400	13,25
5	A 0006702 MACARA DE FEREAȘTRA 0,15TF	8,57756	22,7000	194,71
6	T 0006751 AUTOMACARA 5TF, H.MAX=6,5M, DES.MAX=5,5M	27,02500	92,6300	2.503,33
7	A 0007681 ARZATOR CU FLACARA	11,75000	0,5900	6,93
8	A 1964 MACARA DE FEREAȘTRA 0,15 TF (0,0015 MN)	4,93500	22,7000	112,02
9	E 2351 UTILAJ DE RIDICAT PT. LUCRARI DE FINISAJ	3,62040	33,9500	122,91
Total U:		84,32546		3.484,93

ROMÂNIA - M.D.R.I. - I.S.C.
SIMION SILVIA
DIRIGINTE DE ȘANTIER
AUTORIZAȚIA NR. 00025413
DOMENII / SUBDOMENII
2.2; 3.2; 6.1; 8.2

EXECUTANT
SC GILBERTA ALICE SRL

Formular C9

OBIECTIV: 1 REABILITARE IMOBIL B-DUL MIHAI V ITEAZU NR.12A(FOST PT19)

Obiectul: 1 LUCRARI DE CONSTRUCTII

Categoria de lucrari: 2 REABILITARE IMOBIL

LISTA CUPRINZAND CONSUMURILE PRIVIND TRANSPORTURILE

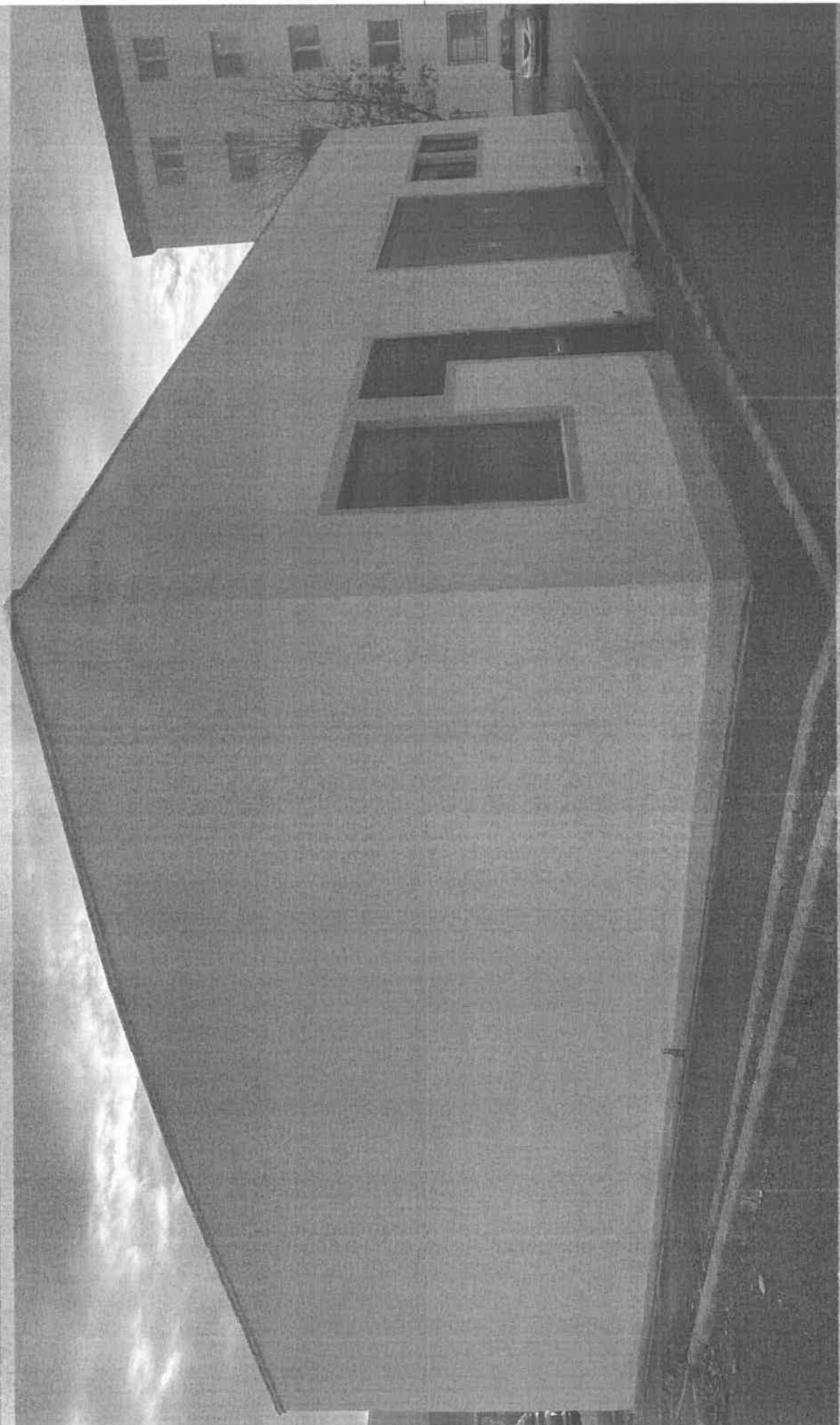
[ron]

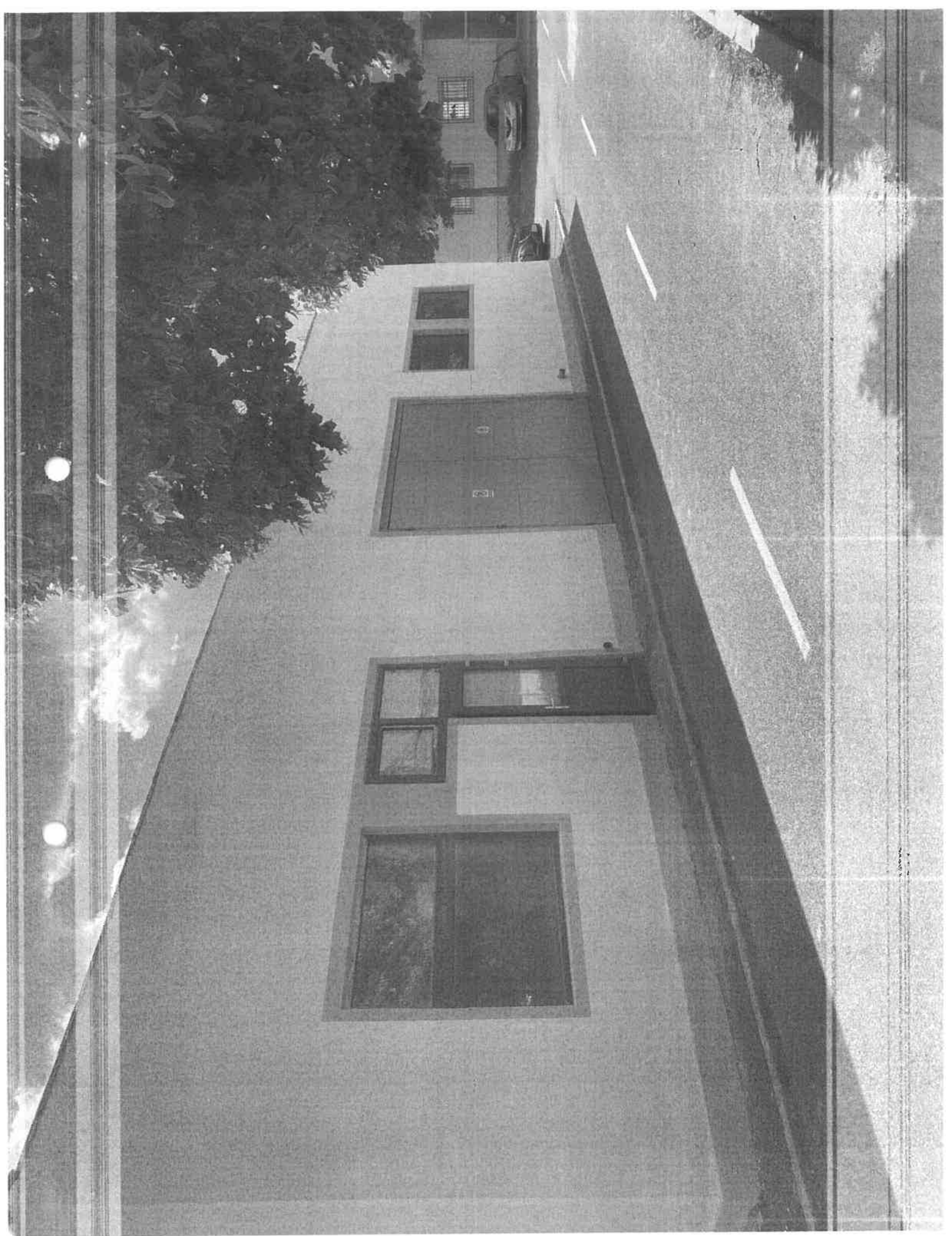
Nr. crt.	Cod resursa	U/M	Tipul de transport	Elemente rezultate din analiza lucrarilor ce urmeaza sa fie executate		Valoarea (exclusiv TVA)
				a)Cant. aferenta UM b)Tone transportate c)Km parcursi d)Ore de functionare	Tariful unitar / UM Tariful unitar / t x km	
0	1	2	3	4	5	6
1. Transport auto din articole de lucrari						
46	TRA01A05	TONE		a. 245,47900	16,66	4.089,68
				b. 245,47900		
			TRANSPORTUL RUTIER AL MATERIALELOR, SEMIFABRICATELOR CU AUTOBASCULANTA PE DIST.= 5 KM.	\$		
Total transport auto din articole de lucrari					245,47900	4.089,68
Total t:					245,47900	4.089,68

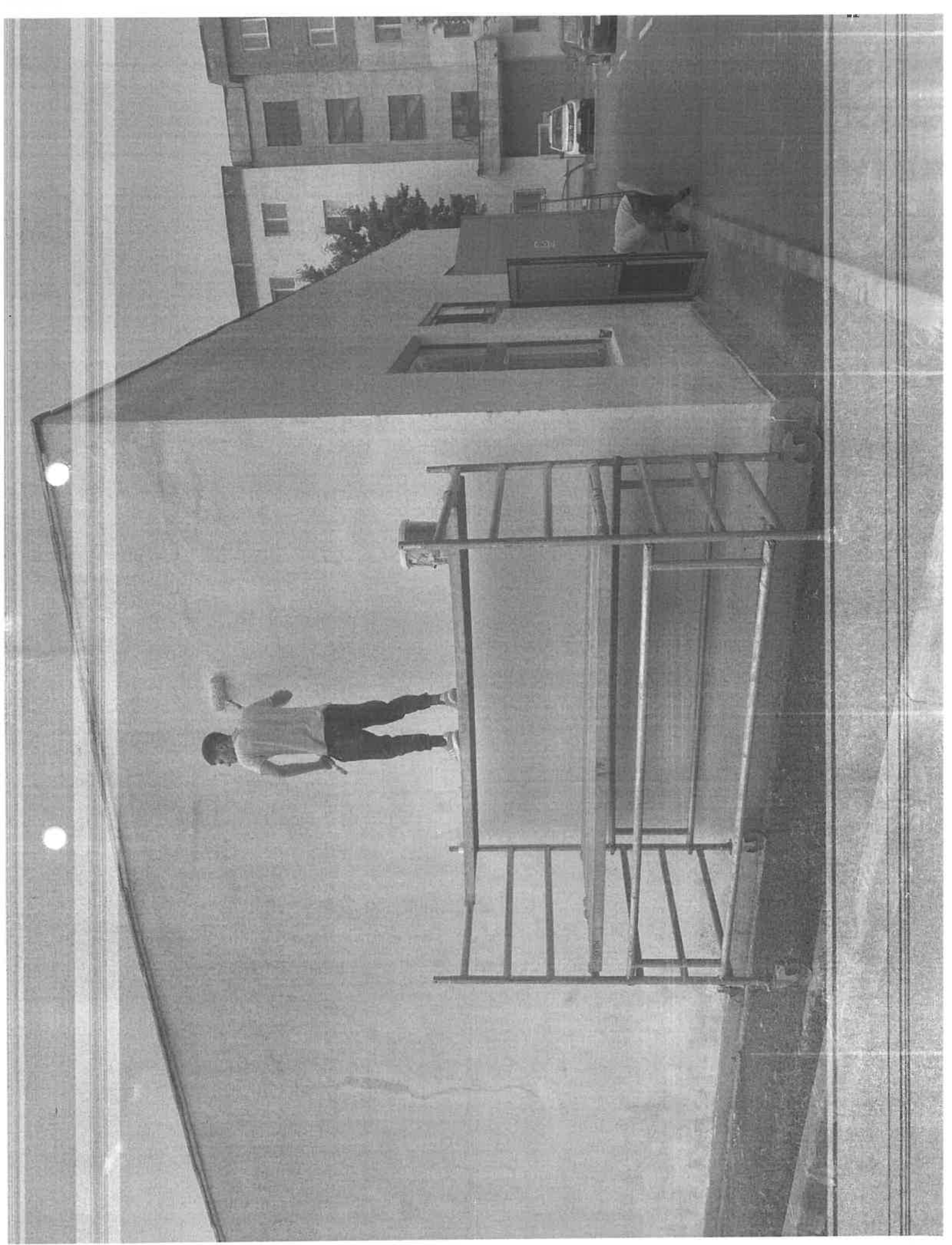
EXECUTANT

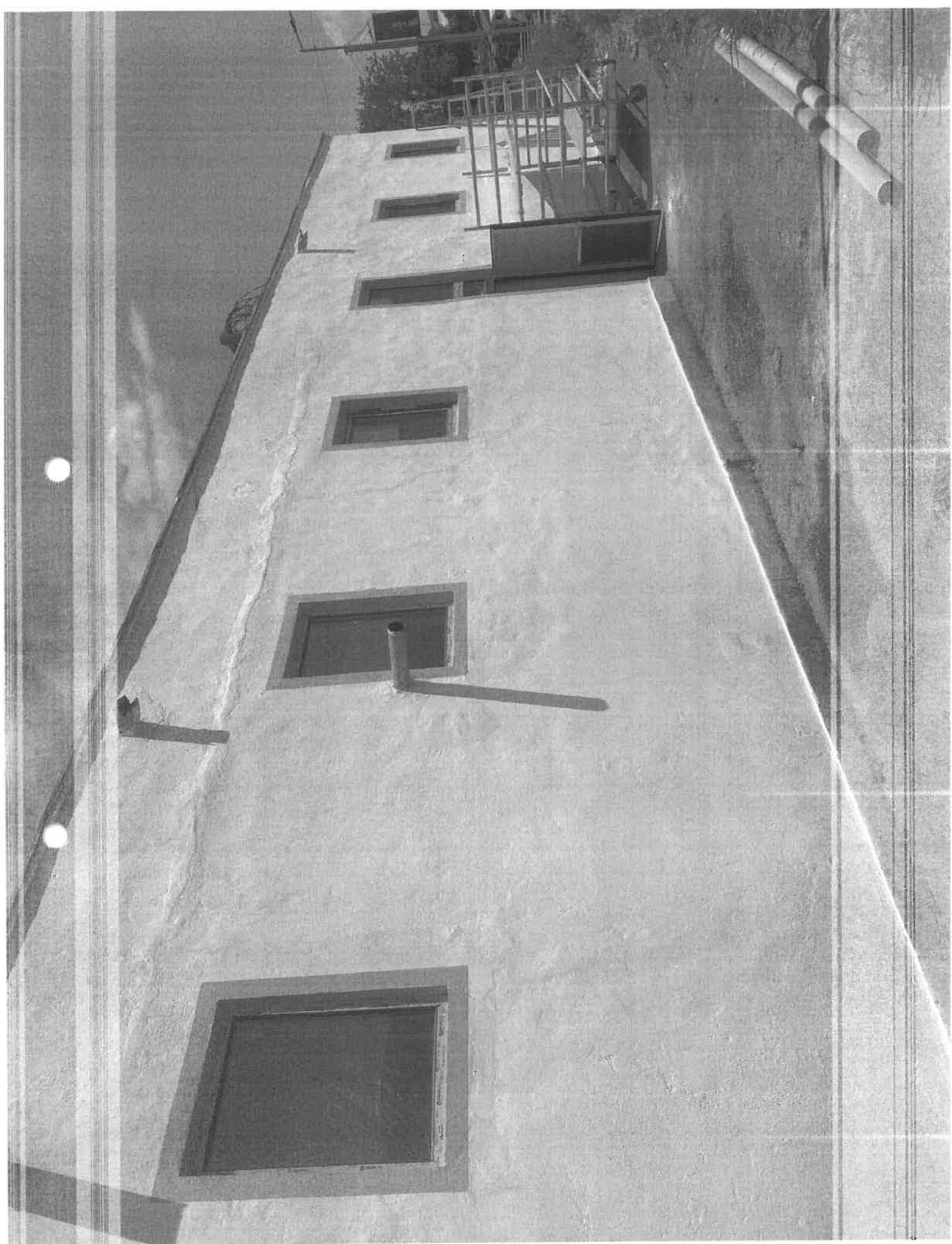
SC GILBERT & ALICE SRL





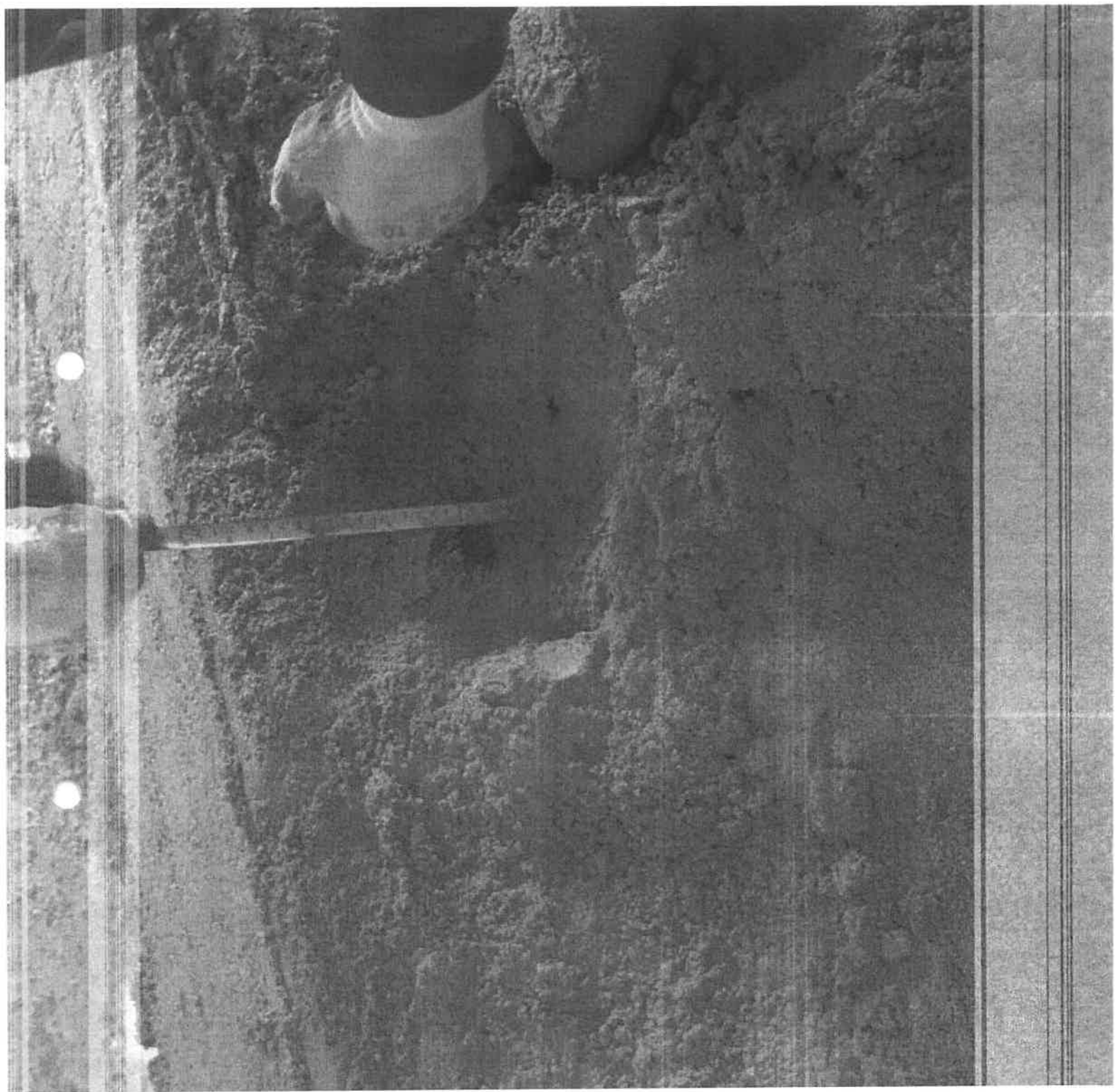








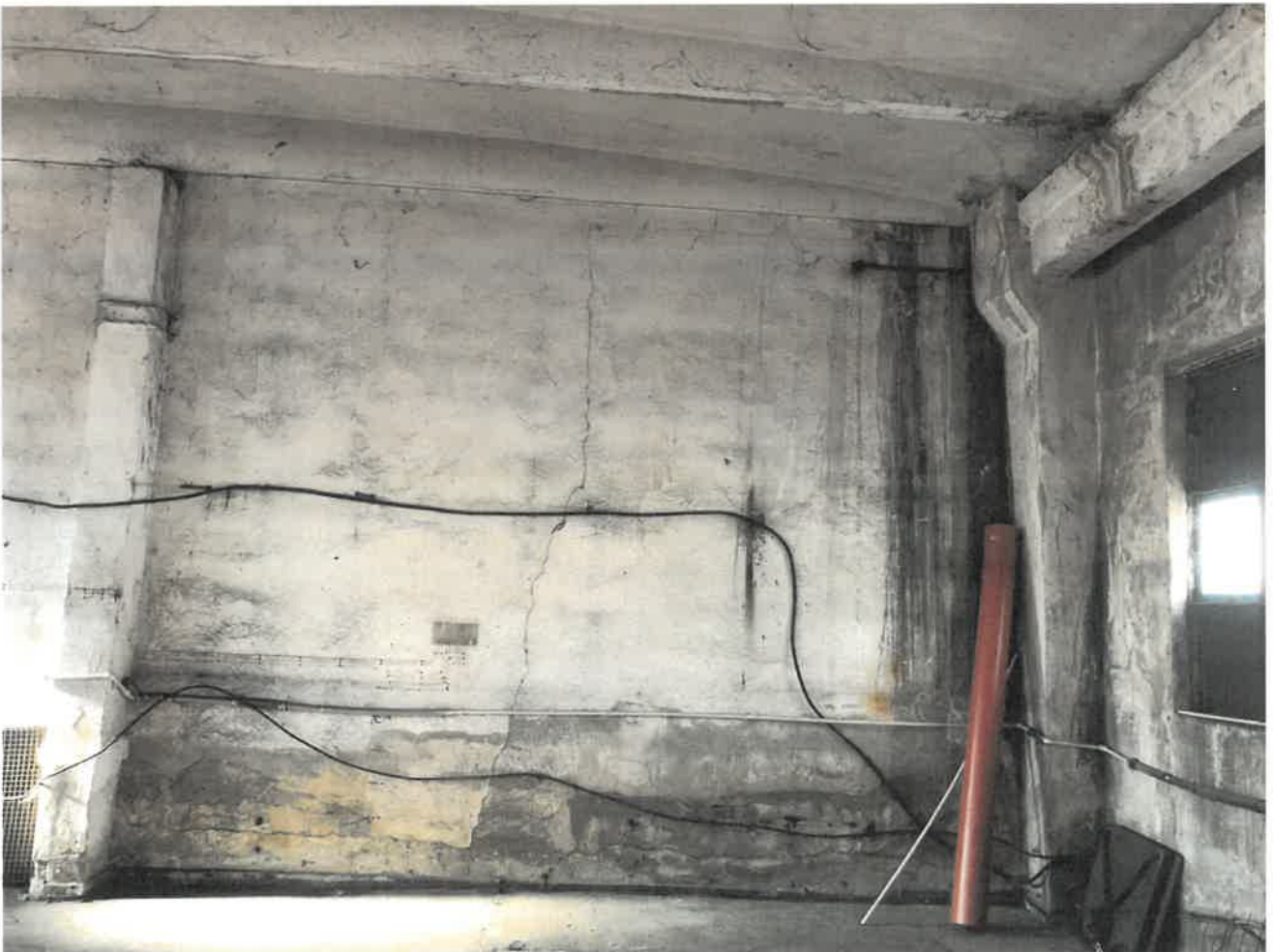


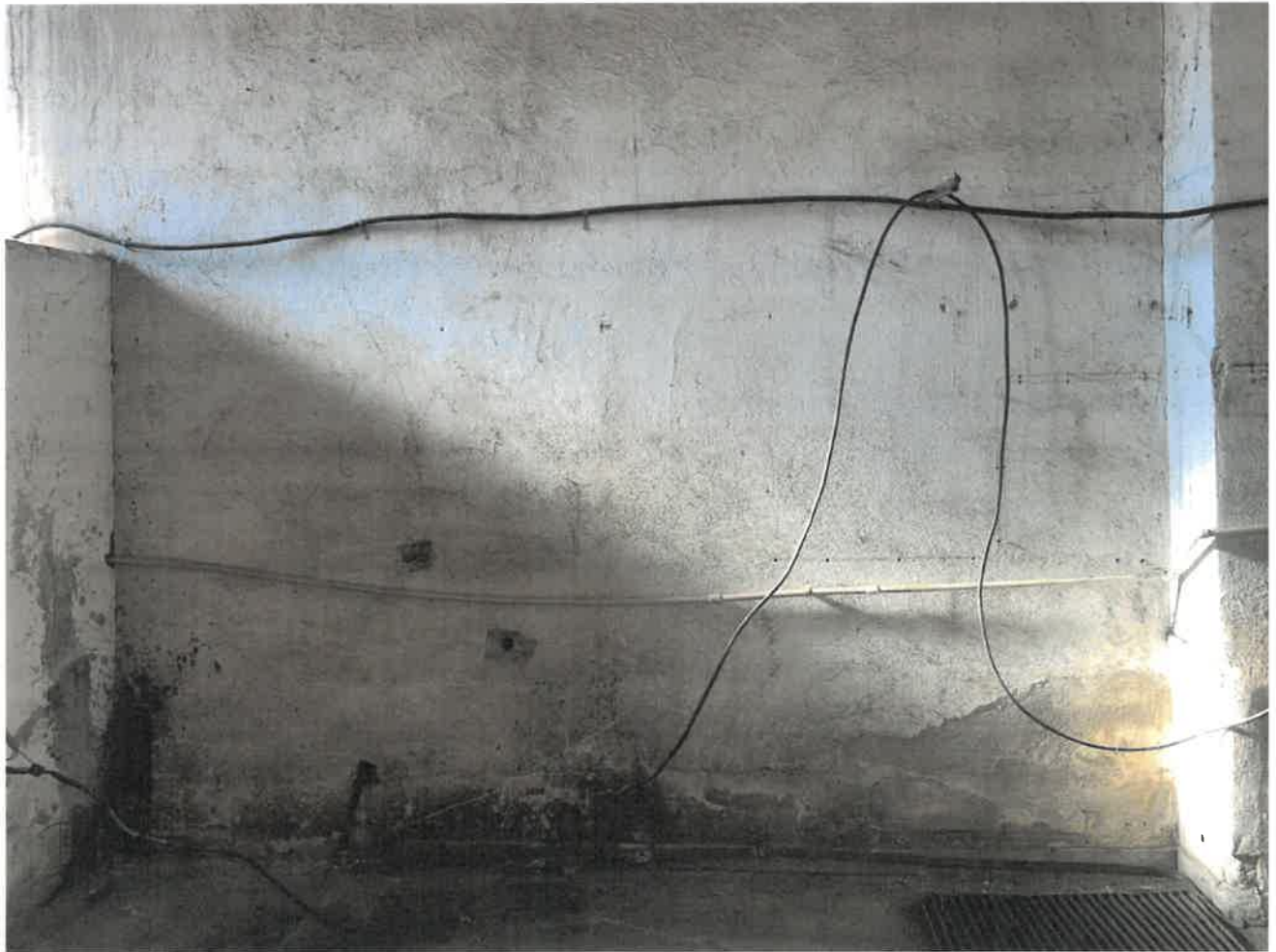












DOMNULE PRIMAR,

5171
2023 104296 11 10

Subsemnatul Burtavel Gilbert, în calitate de administrator al societății GILBERT & ALICE S.R.L., cu sediul în Giurgiu, Strada Negru Vodă , bloc 502, scara A, ap.2, parter, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu numărul J52/419/2017, având CUI 37656129, vă rog respectuos a-mi aproba cumpărarea spațiului PT 19, situat în Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, în suprafață de 235,00 mp., pe care îl dețin conform Contractului de concesiune nr.34302/03.07.2020.

~~Imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, este înscris în CF nr.36167, având număr cadastral 36167.~~

Spațiul are destinația de prestări servicii fiind autorizat conform Autorizației de construire nr.137/2021 și finalizat prin Procesul Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.28/14.07.2023.

Menționez că am înscris în cartea funciară contractul de concesiune și obținut certificatul de atestare a edificării construcției realizate cu autorizație de construire nr.102401/05.11.2023.

Vă aduc la cunoștință faptul că am realizat investiții la structura spațiului, fundație, acoperiș, tâmplărie și finisaje și am obținut toate avizele de furnizorii de utilități.

Vă mulțumesc!

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI GIURGIU

CONTRACT DE CONCESIUNE NR.34.302/03.07.2020

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

I. Părțile contractante :

MUNICIPIUL GIURGIU cu sediul în Giurgiu, șos București, nr 49-51, având cod fiscal R 4852455 cont IBAN nr. RO04TREZ32121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, reprezentat prin Primar- Barbu Nicolae, în calitate de **concedent**, pe de o parte

și

Societatea Comercială GILBERT & ALICE S.R.L, cu sediul în Giurgiu, str. Negru Vodă, bloc 502, scara A, parter, ap.2, camera 1, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J/52/419/2017, CUI RO37656129, reprezentată prin administrator statutar Burtavel Gilbert, domiciliat în Giurgiu, strada Negru Vodă, bloc 502, scara A, etaj 2, ap.6, posesor CI, seria GG, nr.377686, CNP 1651027520018, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte;

În temeiul O.U.G. nr.57/2019, privind Codul Administrativ, a H.C.L.M. nr. 432/01.11.2019 de aprobare a documentației de atribuire și a Raportului procedurii de concesionare prin licitație publică nr.16.423/17.03.2020, de validare a câștigătorului licitației pentru imobilul compus din teren în suprafață de 235,00 mp. și construcție în suprafață de 235,00 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, administrat de Consiliul Local Giurgiu, părțile au încheiat prezentul contract de concesiune la sediul concedentului din Șos. București, nr. 49-51, Giurgiu.

II. Obiectul contractului de concesionare:

1) Obiectul contractului de concesiune este concesionarea imobilului – PT 19, compus din teren în suprafață de 235,00 mp. și construcție în suprafață de 235,00 mp., situat în Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, identificat cu număr cadastral 16167, fiind înscris în Cartea Funciară nr.36167, conform H.C.L.M. nr.359/25.09.2019, în conformitate cu obiectivele concedentului și în schimbul unei redevente.

2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza bunuri de retur: imobil – PT 19, compus din teren în suprafață de 235,00 mp. și construcție în suprafață de 235,00 mp., domeniul public.

- 3) Predarea - primirea imobilului – PT 19, se va face între concesionar si concedent pe bază de proces verbal.

III. Termen :

- 1) Durata concesiunii este de **25 ani** , de la data semnării prezentului contract de concesiune.
- 2) Contractul de concesiune poate fi prelungit conform art.306, alin.(3) din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul Administrativ.

IV. Redevență :

- 1) Valoarea redevenței anuale este de **3.600 euro/an, fără TVA**, estimată în lei la cursul oficial comunicat de BNR din ziua plății și va fi achitată anual pe o perioadă de 25 de ani de la data încheierii contractului de concesiune.
- 2) Valoarea totală a redevenței, este de **90.000 euro**.

V. Garanția:

- 1) Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție contravaloarea în lei a **900 euro**, la data plății, reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent, datorată pentru primul an de exploatare.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

VI. Plata redevenței :

- 1) – Plata redevenței se face anual prin contul nr. RO04TREZ32121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, sau în numerar la casieria Direcției de Impozite și Taxe Locale, Șos. Alexandriei, nr.7, bloc G2.
- 2) — Neplata redevenței la termenul stabilit sau executarea cu întârziere a acestei obligații, conduce la aplicarea procentului de penalizare, în cuantum de 1 % pe luna, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

Procentul de penalizare se va modifica odată cu apariția altor reglementări.

VII. Drepturile și obligațiile concedentului:

(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(8) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(9) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

VIII. Drepturile și obligațiile concesionarului:

(1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent, în acord cu autorizațiile permise pentru activitatea desfășurată.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

~~(3) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.~~

(4) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.

(6) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

(8) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(9) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să achite contravaloarea

Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare în sumă de 900 lei, la care se adaugă TVA.

(10) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

(11) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(12) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

(13) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

(14) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

(15) Subconcesionarea este interzisă.

Caracteristicile investițiilor

Realizarea investițiilor se va face cu respectarea reglementărilor și funcțiilor urbanistice aprobate prin Certificatul de Urbanism nr. 526/25.09.2019 și prin declarația autenticată la sediul Biroului Notarial Individual Ciobanu Victor cu nr.433/16.03.2020, precum și prin studiul de fezabilitate privind investiția, existând obligația de a solicita emiterea autorizației de construire în termen de cel mult un an de la data încheierii contractului de concesiune.

Investițiile cerute de concedent vor fi realizate în maxim doi ani de la data obținerii autorizației de construire în condițiile legii.

IX. - Forța majoră:

- Forța majoră așa cum este definită de legislația română în vigoare apără de răspundere pentru nerealizarea obligațiilor din contract partea care a invocat-o dacă a fost notificată și cu anexarea unui act constatator privind evenimentele în cauză.

Întârzierea sau neexecutarea obligațiilor asumate în caz de forță majoră nu atrag după sine pentru nici una din părți penalizări.

Perioada de executare a contractului va fi prelungită cu perioada pentru care a fost invocată acceptată forța majoră.

X. Notificări:

1) Orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabilă dacă va fi transmisă la adresa prevăzută în partea introductivă a prezentului contractului.

2) Părțile declară că datele de identificare prevăzute în preambulul prezentului contract sunt conforme cu realitatea și își comunică reciproc orice modificare intervenită cu privire la aceste date cât și cu privire la numărul contului bancar și al băncii, sub sancțiunea de a nu fi opozabile contractului. Modificările de date astfel comunicate intră în vigoare a doua zi de la data primirii notificării.

XI. Încetarea contractului de concesiune:

(1) Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumabile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

(2) În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

(3) În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(4) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

(6) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (5).

(7) Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(8) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin. (1) lit. d) și e), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și f), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

XII. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar:

Obligația obținerii avizelor revine concesionarului.

Pe durata concesiunii, concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, așa cum sunt reglementate de legislația în vigoare.

Concesionarul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata concesiunii, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare, etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

XIII. Răspundere contractuală:

Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă:

a) majorările de întârziere care se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a redevenței. Majorările se determină prin aplicarea procentului legal asupra debitului, cumulat, pe fiecare zi de întârziere a plății acestuia.

b) daune interese care reprezintă paguba efectivă și câștigul realizat.

XIV. Litigii:

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

XV. Alte clauze:

1) Părțile pot conveni încetarea contractului înainte de termen sau prelungirea acestuia după expirarea termenului cu un preaviz acceptat de cealaltă parte, cu cel puțin 30 de zile.

2) Nici una din părți nu poate să-și transfere drepturile și obligațiile din prezentul contract unei terțe părți fără aprobarea celeilalte părți exprimată în scris.

3) Prezentul contract poate fi modificat / și completat cu acordul părților prin act adițional ce va face parte din prezentul contract.

4) Potrivit prevederilor art.55 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.477/2003 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, republicată, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.370/2004, concesionarul are obligația de a menține permanent obiectul concesiunii într-o stare corespunzătoare scopului pentru care a fost creat.

5) Condițiile stipulate în prezentul contract rămân neschimbate pe toată durata derulării prezentului contract, cu excepția cazurilor când părțile, de comun acord convin modificarea.

6) Caietul de sarcini constituie anexă la H.C.L.M. nr. 432/01.11.2019, face parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare (1 ex.-concesionar , 1 ex.- Primăria Municipiului. Giurgiu).

CONCEDENT,
MUNICIPIUL GIURGIU
PRIMAR,
Barbu Nicolae

CONCESIONAR,

S.C. GILBERT & ALICE S.R.L.

Administrator,
Burtavel Gilbert

VICEPRIMAR
Cioacă Ionuț

SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI
Băiceanu Liliana

DIRECȚIA ECONOMICĂ
Director Executiv,
Cristea Ioana

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,
Trăistaru Cristian

DIRECȚIA JURIDICĂ
ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ,
Director Executiv,
Sima Dan Valentin

COMPARTIMENT URMĂRIRE,
EXECUTARE CONTRACTE
Burcea Mădălina