



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea vânzării prin atribuire directă a unui imobil compus din construcție și teren aferent în suprafață de 323,6 mp., situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua București, FN

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.18.906/18.02.2025;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte înregistrat la nr.21.569/20.02.2025;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- cererea Casei de Ajutor Reciproc a Pensionarilor, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.18.576/20.02.2024;
- 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.11/30.01.2025, privind stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a unui imobil compus din construcție și teren aferent, situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua București FN;
- 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,

H O T Ă R Ă Ș T E :

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 323,6 mp., cotă teren de 374,26 mp. și părți comune de 50,67 mp., situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua București, FN, fost Punct Termic 13, înscris în cartea funciară nr.36176 C1-U1.

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, situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua București, FN, fost Punct Termic 13, înscris în cartea funciară nr.36176 C1-U1, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul vânzării directe a imobilului este de 79.100 Euro, la care se adaugă TVA, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L. înregistrat sub nr.18.902/18.02.2025

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,

Nicolae Florian

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 27 februarie 2025

Nr. 41

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru și o abținere, din totalul de 21 consilieri prezenți

ANEXA 1 LA HCL 41/27.02.2025

RAPORT DE EVALUARE

**DETERMINAREA VALORII DE VANZARE PENTRU IMOBIL CONSTRUCTIE SI TEREN AMPLASAT IN
SOS. BUCURESTI FN AFERENT PUNCT TERMIC 13
PROPRIETATE PRIVATA A PRIMARIEI MUNICIPIULUI GIURGIU**

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

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

17.01.2025

SINTEZA EVALUĂRII

Raport nr. 2.2/17.01.2025

Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	17.01.2025		
Tipul proprietatii	Socio-Administrativ		
Adresa proprietatii	Giurgiu, SOS. BUCURESTI FN AFERENT PUNCT TERMIC 13		
Proprietari	Persoana juridica: PRIMARIA GIURGIU		
Numar cadastral	36176-C1-U1		
Numar Carte Funciara	36167-C1-U1 a localitatii GIURGIU		
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: - CF 36176-C1-U1, extras CF nr 131524/2024: Act normativ nr. HG 968 din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI		
Utilizarea actuala a imobilului	Spatiu socio-cultural		
Cea mai buna utilizare	Spatiu socio-cultural		
Ocupanti:	Proprietar: <input type="checkbox"/>	Chirias: <input checked="" type="checkbox"/>	Libera: <input type="checkbox"/>
Suprafete (mp)	SU = 318.6 mp, Cote parti comune = 50.67, Cote teren = 374.26 mp		
Descrierea zonei si a amplasamentului	Giurgiu, sos. Bucuresti FN aferent punct termic 13, zona mediana a municipiului. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din sos. Bucuresti FN si apoi pe strazile asfaltate dintre blocuri. Utilitati: curent electric, gaze, canalizare, si apa in vecinatate.		
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare	Imobilul a fost construit in anul 1970 in scop tehnic/industrial – punct termic, reabilitat si modernizat pentru utilizare socio-culturala. Conform solicitarii beneficiarului constructia este evaluata in starea predata chiriasului respectiv fara utilitati, finisaje, in stare avansata de degradare.		
Tip constructie (structura)	Structura de rezistenta este realizata din stalpi de beton armat prefabricati incastrati in fundatii izolate tip pahar. Intre fundatiile din beton au fost executate fundatii de beton simplu si cuzineti armati pentru a permite executia zidariei de inchidere exterioara. La partea		

JustConta Business SRL

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

	superioara a stalpilor au fost fixate grinzi precomprimate pe care reazema chesoane de tip prefabricat 6x1.5m. Asigurarea stabilitatii grinzilor de acoperis pe stalpi s-a realizat prin monolitizare cu beton armat. La interior au fost executate lucrari de terasamente si compactari pentru executarea pardoselii de beton slab armat.		
Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	Constructia C1, unitate individuala 1, la data inspectiei are regim de inaltime P+1 si este compusa din 3 holuri, masaj, croitorie frizerie si coafura, cabinet medical, oficiu parter, 4 grupuri sanitare, sala sedinte, biblioteca, arhiva, sala cazane, 2 magazine, 2 scari acces etaj. Conform solicitarii beneficiarului evaluarea se intomeste la data predarii spre utilizare cu finisaje inferioare, in stare avansata de degradare specifice unei utilizari tehnico-industriale, tamplarie exterioara metalica cu geam simplu.		
Descriere teren	Deschidere appx 14ml la strada dintre blocuiri care asigura accesul catre sos. Bucuresti.		
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"/>	In apropiere
	Incalzire	<input checked="" type="checkbox"/>	In apropiere
	Alimentare cu apa	<input checked="" type="checkbox"/>	In apropiere
	Alimentare cu gaze	<input checked="" type="checkbox"/>	In apropiere
	Canalizare	<input checked="" type="checkbox"/>	In apropiere
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare la data evaluarii	<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 ipoteci sau sarcini conform acte puse la dispozitie. Conform ipotezei speciale solicitate de catre beneficiar se considera finisajele de la data inceperii utilizarii de catre chirias, respectiv fara lucrari de intretinere si reabilitare cu finisaje cu specific tehnico-industriale in stare avansata de degradare.	
Concluzie privind imobilul evaluat	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	393.594 LEI	
Abordarea prin cost	391.000 LEI	
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA Valoarea nu cuprinde TVA	LEI	EUR
	393.594	79100
	din care: Valoare teren: 167.100 LEI Valoare constructie C1-U1: 226.494 LEI	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9759 Lei	

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
LAURENTIU-EMIL VIERU



CUPRINS

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

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2025. 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 17709/2025



**Raluca-
Alexandra
Andronic**

Digitally signed
by Raluca-
Alexandra
Andronic

Date: 2025.02.19
12:55:07 +02'00'

JustConta Business SRL

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

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1. Beneficiarul: PRIMARIA GIURGIU in calitate de persoană juridica.

1.2.2. Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU.

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

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

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

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

In determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizării 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 piata recomandata, 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 sos. Bucuresti FN aferent punct termic 13 loc. Giurgiu, jud. Giurgiu.

1.4.2. Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in extras CF. nr. 36176-C1-U1 loc. Giurgiu.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății comerciale compusă din teren în suprafața de 374.26mp și construcție C1-U1 - spațiu cu utilizare prestări servicii în suprafața utilă de 318.6mp și suprafața totală 323.6mp, proprietatea privată a Primăriei Giurgiu, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

¹ prin "evaluare" se înțelege activitatea de evaluare prin care se determină valoarea estimată

² prin "evaluare" se înțelege atât valoarea estimată (concluzia asupra valorii) cât și 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 imobil format din teren și construcție, așa cum reiese din extras CF 36176-C1-U1.
- 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 privilegii în favoarea PRIMARIA GIURGIU.

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

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață în scopul 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 = 4,9759 lei**

1.6. DATA EVALUARII: Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **17.01.2025.**

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

JustConta Business SRL

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

- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

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

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

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de către client:**

titlul de proprietate conform - Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente:

- CF 36176-C1-U1, extras nr 131524/2024, OCPI Giurgiu;
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate al imobilului este liber de sarcini.

JustConta Business SRL

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

- **din surse publice:**
 - 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, industriale si agricole, 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 fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

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

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

- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, structura fizică și fundația construcției, prezenta 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 beneficiarului, construcția este evaluată în condițiile de la data predării spre închiriere, respectiv clădire fără lucrări de întreținere și reparații, neconectată 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 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 17.01.2025.

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 a fost inspectata de catre evaluator in data de 16.01.2025 impreuna cu reprezentantul beneficiarului. 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/beneficiarului. 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 beneficiarul 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.

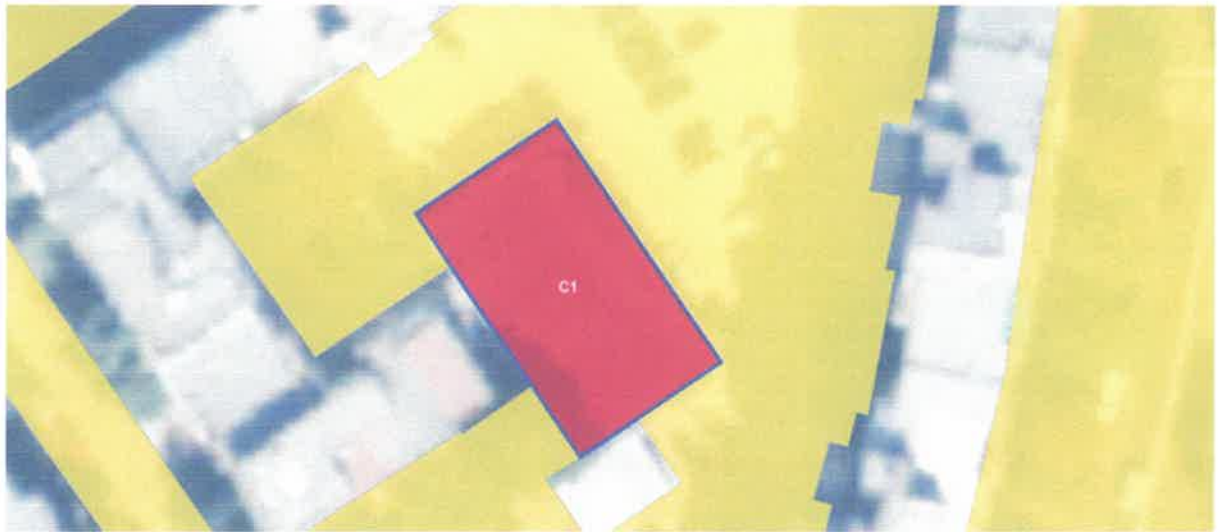
2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Giurgiu, sos. Bucuresti FN aferent punct termic 13, 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 sos. Bucuresti.

Unitate individuală						
A. Partea I. Descrierea imobilului						
Adresa: Loc. Giurgiu, Sos BUCURESTI, Nr. FN, Jud. Giurgiu, AFERENT PUNCT TERMIC 13						
Părți comune: Pod, acoperis, teren construit și alte spații comune						
Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	36176-C1-U1	0	323,6	50,67	374,26	
Unitate individuala 1 compusa din 3 holuri, masaj, croitorie, frizerie si coafura, cabinet medical, oficiu parter, 4 grupuri sanitare, sala sedinte, biblioteca, arhiva, sala cazane, 2 magazine in suprafata utila de 318.6 mp si 2 scari acces etaj in suprafata de 5.0 mp						

⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

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



- **utilizarea actuala a amplasamentului:** cladirea este utilizata la data inspectiei de catre concesionar
- **utilitati** - retea urbana de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
- **utilizarea imobilelor din vecinatatea amplasamentului:** rezidentiale si comerciale

2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

- **tipul constructiei de baza** - cladire tip industrial/punct termic de cartier
- i. **regim de inaltime** – P+1, P la data de evaluare solicitata
- ii. **anul construirii** – 1970, fara lucrari de intretinere si reabilitare realizate pana la data inchirierii.
- iii. **sistem constructiv** – Structura de rezistenta este realizata din stalpi de beton armat prefabricati incastrati in fundatii izolate tip pahar. Intre fundatiile din beton au fost executate fundatii de

JustConta Business SRL

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

beton simplu si cuzineti armati pentru a permite executia zidariei de inchidere exterioara. La partea superioara a stalpilor au fost fixate grinzi precomprimate pe care reazema chesoane de tip prefabricat 6x1.5m. Asigurarea stabilitatii grinzilor de acoperis pe stalpi s-a realizat prin monolitizare cu beton armat. La interior au fost executate lucrari de terasamente si compactari pentru executarea pardoselii de beton slab armat.

iv. Caracteristi fizice ale constructiei subiect

Constructia C1 spatiu prestari servicii, are o suprafata utila de 318.6 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 chirias.

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, sos. Bucuresti FN aferent punct termic 13. 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, 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 pietele 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=Ci0KCCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wlji2B6JmwKUhtcR6ZREZkFwkanYaAoz_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?_gl=1*_plwhl7*_gcl_aw*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUINemptUJRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIvODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgwODM4MDguMC4wLiA

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

<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>

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/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/1h322f18i6g9777ed2550gdf427d30ig.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>

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=Cj0KCCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wjji2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAoz_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?_gl=1*plwhl7*_gl_au*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNiBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUIINemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.*_gl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzl3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4LjE3MjgyODAxMDguMC4wLjA

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

<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>

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>

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

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1729-mp-euromobila-IDiyEa9.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-schimb-teren-intravilan-2000-mp-IDhUjZ.html>

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-sos-alexandriei-1017m2-IDj1Bxs.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-giurgiu-IDj0mI5.html>

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-IDj1CF9.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-sau-inchiriere-IDgRYgN.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/imobil-teren-central-in-orasul-giurgiu-IDjOzm4.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd214ee0hi.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/lf79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-municipiul-giurgiu-s-2500mp/7hde3824d36i7i87e6g33i74h697h2h1.html>

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-oseaua-bucuresti-dn5-IDBINt.html?_gl=1*1j5ssfz*_gcl_au*RONMLjE3MzMzMzYzNDkuQ2p3SONBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxEYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDlyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNjU5NDcuMC4wLjA

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-semicentral-6237mp-248565832>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-17500mp-199554664>

<https://homezz.ro/teren-intravilan-giurgiu-utilitati-10000mp-27m-latim-3766725.html>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-central-11250mp-247500052>

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html?_gl=1*kqjarf*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARlsAP-0rfyO0m2FEC_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAAAtPwEALw_wcB

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-4000m/d6ee391i7f4372092262d2ed924482e8.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-mun-giurgiu-2000-mp-categ-curti-constructii/61756273g7dh7i46d422204eg44f43i1.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/Oeg6863411e272e6dd0091fg7i51d94f.html>

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html?_gl=1*a1fq4x*_up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

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-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-dn5-giurgiu-bucuresti-1500mp-zona-plase-sudate-gecor/7b0063747f61615e.html>

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1*1kkyx4f* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html? gl=1*erfbu0* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html? gl=1*1oqz0k6* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-giurgiu-remus-zona-de-vile/7b0f6c7370606b5e.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-giurgiu-remus-zona-de-vile/7b0f6c7370606b5e.html>

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html? gl=1*gvrqaa* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-intravilan/20edd62i604778ege490504h4h8297hg.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan/f6fi831845hf7hd1e61947h233i83i22.html>

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html? gl=1*1n50m1o* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-oferta/623894g1g45770fee02120h0hg4dd3d2.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-oras-giurgiu-iud-giurgiu/g09g4230ed1d755d1ehfef89h6e1f306h.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren->

JustConta Business SRL

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

[intravilan-giurgiu/6219f466780f7f82ehf0094136g5f31d.html](https://www.publi24.ro/anunturi/terenuri/teren-intravilan/6219f466780f7f82ehf0094136g5f31d.html)

<https://www.publi24.ro/anunturi/terenuri/teren-intravilan/03eie3e000407ddd1edge3i4fe95f9i7.html>

https://www.publi24.ro/anunturi/terenuri/teren-intravilan/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html?_gl=1*_gcb142*_up*MQ..&gclid=Cj0KCCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in localitatea Giurgiu, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, spatiile comerciale oferite la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 550-1100 euro/mp, functie de amplasare si dotari.

i. informații despre costuri de construire

Din informatiile culese de evaluator, costul de construire pentru spatiu industrial tip punct termic la nivel de structura cu finisaje de hala si pardoseala rezistenta la umiditate slab armata este de appx 605 eur/mp.

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere

In zona de amplasare a imobilului evaluat (mediana) 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 6% conform analizei 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.

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, socio-culturale si administrative 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 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 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 între 2.6– 4.17 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 între 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 15%.

⁸ SEV 100 – Cadrul general, par.14

Situația actuală

Oferta pentru închirieri de spații prestări servicii/administrativ

Oferta de proprietăți de tip spații prestări servicii 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 conform analizei de piață realizate de DARIAN DRS un grad de neocupare de cca 15% pentru orașe medii.

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

Cererea de spații birouri și comerciale

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

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

Rata de neocupare și rata de capitalizare

Rata de neocupare medie este de 10-15% conform studiilor de piață realizate de CBRE România, Colliers, Darian, Jones Lang LaSalle, etc prezentate în revista Valoarea, oriunde este ea. În zona în care se află imobilul evaluat rata de neocupare este cuprinsă între 10-15%.

În zona mediană, rata de capitalizare se încadrează în intervalul 9,2% -10,5% conform studiului de piață realizat de evaluator. Evaluatorul a ales rata de capitalizare de 10,5% deoarece spațiul cu specific industrial este amplasat în zona rezidențială, Giurgiu este un oraș secundar cu activitate economică restrânsă (în zona nu sunt prezenți angajatori de anvergură, orașul nu este conectat la rețeaua de autostrăzi, veniturile sunt generate preponderent din activități comerciale).

Cererea pentru închiriere de spații administrative/comerciale

În ceea ce privește cererea pentru închirierea de spații de birouri aceasta a înregistrat o stagnare în ultima perioadă. Valorile ofertate ale proprietăților comerciale scoase la vânzare nu au înregistrat creșteri în ultima perioadă.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, București
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 și social-administrative 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 neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alți factori care determină fluctuația prețurilor pe piața imobiliară sunt prezentați în continuare.

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este "prețul dorit" de către vânzatori, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de ofertă sunt întâlnite în zonele unde există puține vânzări similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații puține despre acestea.

Fluctuațiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse și servicii pe piața imobiliară se exprimă în euro, respectiv prețurile de vânzare pentru terenuri/spații comerciale sunt în euro.

Speculațiile de creștere a prețurilor. Pe termen scurt este posibil să existe o tendință de stagnare a prețurilor. Vânzătorii trebuie să calculeze dacă produsul lor va mai avea succes în cazul în care solicită un preț prea mare. Pe termen lung, piața are mecanisme proprii de reglare. Acestea își vor demonstra eficiența în momentul în care oferta va fi absorbită de cerere. În acest moment prețurile stagnează pentru că cererea este scăzută față de oferta pieței.

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea evaluată, acesta se identifică cu proprietățile cu destinație de spații socio culturale, administrative, prestări servicii amplasate în zone cu vâd specific activităților rezidențiale cu toate facilitățile asigurate, care oferă caracteristici superioare, în 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 2.6-4.17 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 – nu este asigurat vadul comercial necesar unei dezvoltări pe acest segment de activitate. Conform informațiilor colectate de pe piață și a verificării ofertelor de închiriere anterioare, spații similare au fost oferite la închiriere la valoarea de 2.6-4.17 eur/mp.

3. Proprietate rezidențială – dotările, facilitățile sunt specifice unui spațiu cu utilizare industrială, 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.

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

Evaluatorul nu a identificat proprietăți similare oferite la vânzare, ca atare această abordare nu este utilizată pentru determinarea valorii întregului imobil.

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, privin 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 nepartinitoara, 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 2.6-4.17 eur, incadrata de marginile 2.6 - 9 eur. Rata de capitalizare determinata de evaluator pe baza proprietatilor similare ofertate la vanzare /inchiriere este de 10.5% in conditiile unei rate de neocupare de 15% (1,5 luni/an) si cheltuieli aferente proprietarului de 2%.

Suprafata de calcul pentru abordarea prin venit este de cca 318.6 mp suprafata utila, corespunzator documente puse la dispozitie de catre proprietar si calcul evaluator.

Valoarea determinata prin abordarea prin venit a fost calculata pentru imobil asa cum se prezenta la data predarii catre utilizator (chirias).

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 depreciarii. 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 depreciarii). 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 depreciarilor (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 deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential comparator, fata de echivalentul sau modern.

¹¹ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii

Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.¹²

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

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

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

- **Deteriorarea fizica** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Deprecierea externa este calculata pentru o uzura a unui spatiu comercial cu varsta de 55 de ani, respectiv 75% (uzura este determinate pe baza starii precare a instalatiilor, finisajelor si a hidroizolatiei – reabilitarea acestora va duce la o intinerire scriptica a constructiei).
- **Depreciere functionala** - reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Nu este identificata depreciere functionala.

Deprecierea externa – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Deprecierea externa a fost calculata pe baza informatiilor de piata, cca 6%.

4.5. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
lei	lei	lei
-	393.594	391.000

4.6. RISCURI

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

Avand in vedere configuratia si tipul proprietatii (referitoare la: tipul proprietatii imobiliare, amplasarea in cadrul incintei si al zonei, utilizarile posibile, delimitarea fizica, dotarea cu utilitati si starea tehnica a constructiilor), consideram ca evaluarea este adecvata scopului propus atat timp cat nu se produc

imobiliare

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

JustConta Business SRL

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

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

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, tinând 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 incredere mediu al rezultatului.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

valoare de piata recomandata
ABORDAREA PRIN VENIT
lei
393.594

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 - Acte**

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii prin cost

Construcție	S.C. - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoarea la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoarea la stadiul actual	Structura	Instalati	Amortiza	Finisaje	16% TOTAL	Valoarea depreciata fizic	Depreci functi	Depreci ost	Valoarea ramasa Euro	Valoarea ramasa Lei	E/mp	Lei/mp
sp prest serv	323,60	605 €	605,37 €	100%	195.898 €	605,37 €	195.898 €	68,75%	0,00%	87,50%	87,50%	75,45%	48.091	0,00%	6,45%	44.967 €	223.849 Lei	139 €/mp	692 Lei/mp
Costul de nou a fost preluat din Costul de reconstrucție - costul de înlocuire cladiri comerciale, Corneliu Schiopu, editura IRCAVAL Bucuresti																			
Valoare ramasa constructi		44.967 €			223.849 Lei														
Valoare teren		33.579 €			167.000 Lei														
Valoare totala proprietate		78.546 €			391.000 Lei														
Curs Euro 4,9759																			

JustConta Business SRL

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

Cost de inlocuire brut

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI HALĂ DEPOZIT CU STĂLPI PREFABRICATE DE 4 M ÎNCASTRATE ÎN FUNDAȚII DE TIP PAHAR AVÂND DESCHIDERA DE 9 M ȘI ACOPERIȘ DE TIP CHESON

Gradul seismic	Numar de deschideri	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2024 - 2025	cost actualizat 2024 - 2025	SC (mp)
Grad 7	1	7DEP1D9H4	7DEP1D9H4	1.013,6	2.7740	2.811,7	323,6
	2	7DEP2D9H4	7DEP2D9H4	905,4	2.5442	2.303,5	626.391,70
	3	7DEP3D9H4	7DEP3D9H4	879,6	2.5336	2.228,6	
TABEL CENTRALIZATOR COSTURI ÎNCHIDERE LATERALĂ EXTERIOARĂ CU B.C.A. DE 24 CM GROSIME, FINISATĂ INTERIOR ȘI EXTERIOR							
Cu geam	H = 6 m.	IBCA24GH6	IBCA24GH6	300,6	2.3287	700,0	190.358,38
Finisaj interior		FINIHALA	FINIHALA	140,0	2.4950	349,3	94.986,12
PARDOSELI ÎN HALE INDUSTRIALE - ZONA PRODUCTIE							
FINISAJ	PARD REZ.U.HALA	PARDHALA	PARDHALA	152,8	1.5170	231,8	63.034,02
						Val. f TVA (lei)	974.770,22
						Val. f TVA (lei/imp)	3.012,27

Estimarea valorii proprietatii prin venit

A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / utilizare	suprafata utila	unitara	Chirie (€)		%	Valoare €	
			lunara	anuala			
1 spatiu comercial	318,00	2,80	890	10.685	Rata de neocupare	15,00% 1.603	
2	0,00	9,00	0	0	Impozit pe proprietate	1,20% 540	
3	0,00	9,00	0	0	Asigurare cladiri	0,50% 50	
4			0	0	Cheltuieli aferente proprietarului (mobiliare)	2,00% 182	
5			0	0	Costuri cumulate	2.374	
Venituri din chirii	318,00	2,80	890	10.685			
A. Venit brut din inchiriere				10.685	B. Costuri totale	2.374	
A.1. Venit brut efectiv				9.082			
C. Venit net din inchiriere						8310,598	
D. Rata de capitalizare					10,5%		
E. Valoare de piata						79148,55	
F. Elemente aditionale care afecteaza valoarea							
F.1. Teren in exces	0,00	0				0	
F.2. Teren suplimentar						0	
F.3. Reparatii imediate	0,00	0				0	
Total elemente care afecteaza valoarea						0	
G. Valoare de piata proprietate							
		1 € =		4.9759 lei	393.594 lei	79.149 €	
					393.594 lei	79.100 €	

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-giurgiu-central-60-240511355>

Spatiu comercial central - de inchiriat

Central Giurgiu [Vezi harta](#)



Taxe incluse
48.750 € / lună

Administrator
VPI REAL ESTATE PRO

0724762576
Apărează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

JustConta Business SRL

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

Spatiu comercial central - de inchiriat

VRI Real Estate Romania va propune spre inchiriere un spatiu comercial situat central, langa piata principala. Proprietate cu dispunere de 2 camere, baie si garaj. Va asteptam pentru vizionare.

mai multe detalii la numarul de telefon: [0763615813](tel:0763615813) [Apasa aici acum](#)

[Citește mai mult](#)

Specificatii

ID: 10000000000000000000

Actualizare: 14/04/2022

Tip imobil	Spatiu stradal	Nr. locuri parcare	2
Suprafata utila totala	130 mp	Stadiu constructie	Există
Regim inaltim	P+1E	An constructie	1990 (Există)
		Destinatia recomandata	Spatiu stradal

UTILITATI GENERALE

Apa
Canalizare
Curent

COMISION

negociabil

<https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-inchiriere-hala-120-mp-IDiUIX6.html>



PRIVAT

Lucian

Pe OLX din martie 2013
Activ pe 18 ianuarie 2022

Trimite mesaj

072 362 5697

[Mai multe anunturi ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE

Giurgiu
Dunarii



JustConta Business SRL

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



Vanzare / inchiriere Hala 120 mp

100 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

DESCRIERE

Se vinde/Se inchiriaza Hala 120 mp, 15x8x3, dotata cu usi pietonale si sectionala, rafturi pentru depozitare paleti, canalizare, sifoane pardoseala, instalatie aer comprimat, alarma, bransament 380V [mpamantare], fibra optica, apa curenta

Construcții accesibile pentru recreere și pășă.

Proprietate in Giurgiu, comuna Fratesti, la 500m distanta de intersecția DN5 (Bucuresti - Giurgiu) cu DC114, zona vile

La o distanta de 6 km de Vama Giurgiu si 50 km de Bucuresti [DN 5 drum expres], 11 km de Portul Giurgiu si 10 km de Plaja Gostinu.

Accesul la proprietate se face din DC114 [asfaltat] aproximativ 500 m de la DN 5, pe un drum privat cu acces controlat

Teren minim 1000 mp cu posibilitate achizitionare pana la 4000

Preț vanzare 100 000 euro

Preț inchiriere 500 euro

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriere-depozit-hala-spatiu-industrial-1070-mp-mihalesti-dupa-co-IDiUg9z.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=3>



PRIVAT



Messia

Re-OLX de mai 2023
Activ pe 18 Ianuarie 2023

Trimite mesaj

☎ 076 680 0818

Ma mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Mihalesti,
Giurgiu

OLX.ro



JustConta Business SRL

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



Inchiriere depozit hala spatiu industrial 1070 mp Mihăilești dupa Co

3 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica	Suprafata construita (m2): 1 070	Suprafata utila (m2): 1 070
Suprafata teren (m2): 1 070	Suprafata zona administrativa (m2): 200	
Tip proprietate: Distributie, Spatiu productie, Depozit	Inaltime utila (m): 6	Stare: Nou
Anul constructiei: 2024	Numar locuri de parcare: 3	Acces: Autostrada, Transport public
Infrastructura de baza: Canalizare, Acces pentru vehicule grele, Apa curenta		
Alte facilitati: Zona administrativa, Gaze naturale, Baie privata		
Siguranta: Gard, Supraveghere 24/7, Detector de gaz, Receptie, Sistem de alarma, Supraveghere video		

DESCRIERE

Ofert spre inchiriere Hala pentru productie, depozitare, etc. La doar 10 km de Bucuresti. Acces la tir, dublu deschidere.

Apa, gaze, curent trifazic. Inaltime 6M

Zona verde pentru fonduri europene

Suprafata 1070 mp, inaltime de la sol la tavan 6m

https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-industrial-5000-mp-dn5-giurgiu-IDAxrx.html?_gl=1*23siaw*_gcl_au*RONMLjE3MzMyMzg3NDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BflUY3R05wZXNDUHUwOGxEYzkvdUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*OTA2NjUxNjluMTczNjE1NjQ1MQ..*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM..*_ga_1XTP46N9VR*MTczODE0MDIxNC4xMzcuMS4xNzY4M4MTQxOTExLjAuMCAw

Inapoi la lista

Distribuie Salvează



Andrei Mihăilescu

REOS Grup

☎ 0729 648 888

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest depo:
Inchiriat și aș vrea să fac o vizior
Aștept cu interes răspunsul dvs.

JustConta Business SRL

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

INCHIRIERE SPATIU INDUSTRIAL | 5000 MP | DNS | GIURGIU

15 000 € /lună **Calugareni, Calugareni, Giurgiu****Hală/depozit de închiriat** **5000m²**  **spatiu de birouri**

Destinatia proprietatii: **IMMOBILITATE**
Stare: **Complet finalizat**
Tip vânzător: **agenție**

Căldire și materiale 

Gard: **da**
Tip acces: **asfaltat**

Utilități și securitate 

Media: apă curentă
 gaz
 electricitate
 canalizare

Va propunem spre inchiriere un spatiu industrial situat in localitatea Calugareni, pe DNS, Soseaua Bucuresti- Giurgiu.

Spatiul ocupa un teren cu suprafata de 16.364 mp cu deschidere de 145 mp, pe care sunt construiti 5.013 mp distribuiti dupa cum urmeaza:

Hala productie C1 cu suprafata de 2713,48 mp,
Birouri C2, P+1E cu suprafata de 462,98 mp,
Hala productie C3 cu suprafata de 645,86 mp,
Hala productie C4 cu suprafata de 411,58 mp,
Hala productie C5 cu suprafata de 414,12 mp,
Pavilion administrativ C6 cu suprafata de 79,81 mp,
Centrala termica C7 cu suprafata de 96,85 mp,
Depozit carburanti C8 cu suprafata de 22,67 mp,
Cabina poarta C9 cu suprafata de 18,45 mp,
Post trafo C10 cu suprafata de 58,36 mp,
Depozit C11 cu suprafata de 89,61 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

Determinarea valorii terenului prin abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		30.000	320.000	175.000
Suprafata- m ²	374,26	268,00	2.102,00	1.200,00
Pret oferta €/m ²		112	152	146
Ajustare pentru negociere		-20%	-20%	-10%
Valoarea ajustare		-22	-30	-15
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 10% - 20%. Proprietatile comparabile oferitate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective.		
Pret ajustat		90	122	131
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		89,7	121,8	131,3
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		90	122	131
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		90	122	131
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	ian.25	ian.25	ian.25	ian.25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		90	122	131
Localizare	Sos Bucuresti FN, aferent PT 13	Str. Toporasi, nr. 16	Str. Garii 90	Kaufland
Ajustare		0%	-26%	-26%
Valoarea ajustare		0	-32	-34
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari pentru localizare, comparabila 1 fiind amplasata in zona similara dar cu acces din alee secundara, iar comp 3 alaturi de Kaufland, acesta asigurand vizibilitatea comerciala. Analiza pe perechi de date comp 1 si comp 2 indica ajustare pentru localizare de 26%, aceasta va fi utilizata si pt. comp. 3.		
Acces/ Vizibilitate	bun/inf	bun/inf	bun/bun	bun/inf
Ajustare		0%	-5%	0%
Valoarea ajustare		0	-6	0
Explicatie ajustare		Comparabila 2 a fost ajustata negativ pentru acces din strada principala, aceasta permite dezvoltarea imobiliara superioara. Analiza de piata indica o atractivitate superioara pentru terenurile cu vizibilitate buna, evaluatorul a estimat o ajustare de min. 5% pt acest element de calcul.		
Utilizare	administrativ/socio-cultural	rezidential/comercial	comercial	rezidential/comercial
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari.		

Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT=1,5mpADC/mp , POT=50%	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-construcții in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.			
Deschidere	46	10	22	20
procentul laturilor	5,65	0,37	0,23	0,33
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu sunt necesare ajustari, deschiderea este suficienta pentru utilizarea in conformitate cu destinatia.			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	374	268	2.102	1.200
Ajustare		0%	5%	5%
Valoarea ajustare		0	6	7
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari comp 2 si 3 pentru costuri lotizare, 5-6 eur/mp			
Alte ajustari	forma regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu sunt necesare ajustari.			
		da	da	da
Ajustare neta		0	-32	-28
		0%	-26%	-21%
ajustare bruta		0,00	43,84	40,69
		0,00%	36,00%	31,00%
Pret ajustat		90	90	104
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	90	446		
Valoare teren	33.579	167.084		
rotunjit la	33.579	167.100		
Curs Euro	4,9759	0	90	104
		-13,47%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (90 E/mp la 104 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 1 a indicat ca valoarea acesteia este 90 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 167.100 lei.

Depreciere economica

Crt	Oferta
a Pret oferta proprietate similara	650.000,00 Euro
b Ajustare pentru negociere (%)	10%
c Pret oferta negociat ($1 \times (1-b)$)	575.000,00 Euro
d Suprafata teren	710,00 mp
e Valoare estimata pentru teren (estimata de evaluator)	124,00 Euro/mp
f Total valoare teren ($d \times e$)	88.040,00 Euro
g Pret oferta ramasa pentru constructii ($c - f$)	486.960,00 Euro
h CIB constructie (estimat de evaluator)	964,00 Euro/mp
i Suprafata desfasurata constructie	600,00 mp
j Total CIB constructie ($h \times i$)	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 ($j \times (1-k) \times (1-l)$)	520.560,00 Euro
n Depreciere externa ($(m-g)/m$)	6%
Depreciere externa pentru proprietatea evaluata	6%

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



Postat pe 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 anunturi ale acestui user

LOCALITATE



Giurgiu.

Giurgiu

11.125 km de la tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un



ca urmare a legii privind drepturile con-

sumatorilor și 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

Calcul rata de capitalizare

A. Venituri					B. Costuri și cheltuieli		
Spatiu / utilizare	suprafata	Chirie (€)			%	Valoare €	
		unitara	lunara	anuala			
1 sp com	522,00	11,00	5.742	63.162	Rata de neocupar	10,00%	6.890
2	0,00	0,00	0	0	Impozit pe proprii	1.3%	1.879
3			0	0	Asigurare cladiri	0,50%	50
4			0	0			
5			0	0			
Venituri din chirii	522,00	11,00	5.742	68.904	Chelt af propr	1,00%	620
A. Venit brut din inchiriere				68.904	Costuri cumulate		9.440
A.1. Venit brut efectiv				62.014	B. Costuri totale		9.440
C. Venit net din inchiriere							59.464
D. Rata de capitalizare						10,0%	
E. Valoare de piata							594.643
G.					0 lei		594.643 €
							652500

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



PRIVAT

ion729514

Pe OLX din august 2018

Activa sau fara inregistrare pe OLX

Trimite mesaj

☎ 076 434 7011

LOCALITATE

Cluj-Napoca, Romania

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către An v

Ca un mijloc legal de a fi în cunoștință și a fi în cunoștință

Arați mai multe

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Preturi negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Personala fizica Vanzare Inchiriere Vanzare Suprafata utila 452 mp



Evaluatorul a negociat cu proprietarul spatiului comercial valoarea de vanzare a acestuia, aceasta fiind 1250eur/mp inclusiv echipamente fitness a caror valoare de revanzare este cca 10000euro. Rata de capitalizare a fost determinata prin raportarea directa a valorii de vanzare la valoarea chiriei, fara negociere si ofera informatii cu privire la pragul minim al nivelului ratelor de capitalizare.

Evaluatorul a considerat concludenta rata de capitalizare prezentata de DARIAN DRS in revista "Valoarea oriunde este ea".

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.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDhxnzC.html>



PRIVAT ⓘ



Claudiu

Pe OLX din septembrie 2023
Activarii la 14.50

Trimite mesaj

☎ 072 489 5220

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu



Postat: 15 ianuarie 2025



Teren intravilan

16 000 €

Publicitate

 RATA DE LA 354 LEI



 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 502 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

502m (27m deschidere) teren intravilan pe strada Neajlovului nr 22G (in spate la TEC, 10 minute de mers pe jos pana la Kaufland), apa-canal, electricitate in vecinătate .

Cartier in dezvoltare .

preț 16000 euro

ID: 259153156

Vizualizări: 800

 [Raportează](#)

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-intravilan-1729-mp-euromobila-IDiyEa9.html>



Postat: 23 decembrie 2024

PRIVAT ⓘ



Gabriela

Pe OLX din februarie 2023

Activ pe 24 decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 609 8626



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu



Teren intravilan 1729 mp Euromobila

23 000 € Prețul e negociabil

Publicitate



RATA DE LA 508 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suorafata utila: 1 729 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan, pe str Muntenia, in Giurgiu, 1729 mp, deschidere 21,19 m x 79 m. Pe teren este construita o magazie cu beci

Este canalizare pe strada, gazele sunt in capătul străzii, la Euromobila, strada este asfaltata in capat, urmeaza a fi asfaltata in totalitate. In apropiere sunt mai multe case construite. Terenul este imprejmuit cu plasa de sarma.

Nu exista stâlpi pe teren, conform certificatului de urbanism se poate construi P+4. Pe teren este și un put cu apa

ID: 274231589

Vizualizări: 2356

Raportează

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/vand-schimb-teren-intravilan-2000-mp-IDhUjZ.html>



PRIVAT ⓘ

 Persoana fizică
Pe OLX din mai 2023
Activ pe 03 ianuarie 2025

Trimite mesaj

 072 211 6876

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu



Postat 17 decembrie 2024



Vand/schimb teren intravilan 2000 mp

23 500 € Prețul e negociabil

Publicitate

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**



 PROMOVEAZĂ

 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 2 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Intravilan 2000 mp, constructibil, aviz enel, certificat de urbanism, studiu topografic. Posibil variante autoturism/garsoniera. Strada Muntănia (Euromobila).

ID: 261900647

Vizualizări: 4818

 [Raportează](#)

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>



PRIVAT ⓘ



Laurentiu

Pe OLX din decembrie 2017
Activ pe OLX din decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 160 0267

Măi multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu

Postat 01 ianuarie 2025



Tren intravilan Giurgiu

42 500 €

Publicitate

 RATA DE LA 939 LEI



 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

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.

ID: 273740516

Vizualizări: 4161

 [Raportează](#)

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-intravilan-sos-alexandriei-1017m2-IDj1Bxs.html>



ionut

Pe OLX din ianuarie 2014
Activ pe 10 ianuarie 2025

Trmite mesaj

☎ 076 629 4273



Mai multe anunuri ale acestui vanztor >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



Postat 10 ianuarie 2025



Teren intravilan sos alexandriei 1017m2

26 000 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 017 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan 1017m2

Deschidere 15m

Lungime 65.5m

Terenul are intrare si din șoseaua Alexandriei și de pe ulicioara alexandriei

Toate actele la zi se poate vinde imediat

ID: 291133014

Vizualizări: 201

 [Reportează](#)

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-intravilan-giurgiu-IDi0mI5.html>

Publicat în ianuarie 2025

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

143 400 € Preț negociabil

Pubblicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 717 m²

Extravilan / intravilan intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan în Giurgiu, situat în zona șoseaua 1 Decembrie 1918
717 mp măsurată în cartea funciară cu deschidere de 30 mp. Pe amplasament sunt construite 2 case
bătrânești racordate la energie cu 2 contracte distincte, apă și canalizare cu posibilitate de racordare la
gaze
Preț 200€ mp
Detalii la nr. 07*****86

© 2025 OLX

OLX.ro nr. 14

[Reportază](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR



PRIVAT



Lavinia

Pe OLX din ianuarie 2025

Activ pe 06 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 023 5486



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu



Nicu

Pe OLX din august 2013

Activ pe 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 932 9424

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu



JustConta Business SRL

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



Teren de vanzare Str. Negru Voda (Direct proprietar)

40 €

Publicitate

 VREI UN CREDIT IPOTECAR? **PROMOVEAZĂ** **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 036 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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.

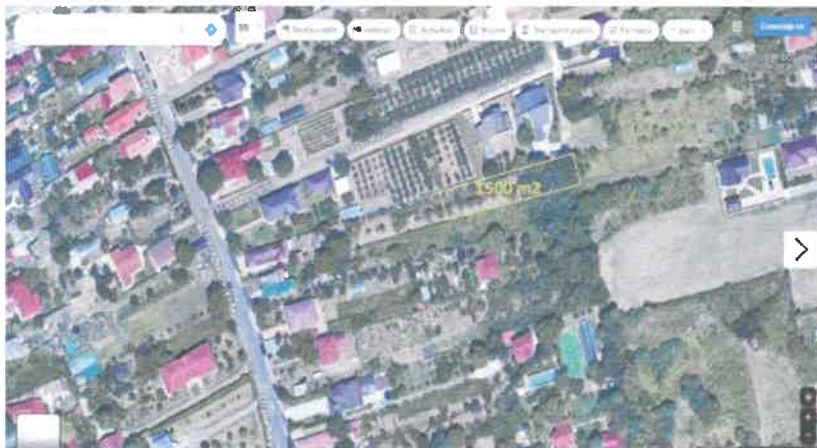
Mai multe detalii despre locatie aveti in pozele anuntului, va stau la dispozitie si la numarul de telefon : zero sapte sase noua trei doi noua patru doi patru.

ID: 276160231

Vizualizări: 751

Raportează

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

**Victor Nitu**

Pe OLX din Iunie 2012

Activ pe 21 decembrie 2024

Trimite mesaj **073 984 0979**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu**JustConta Business SRL**

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

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



Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

50 € Prețul e negociabil

Publicitate

RATA DE LA 1 LEI



PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1500 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan, in Giurgiu, suprafata 1500 de metri patrati, acces din strada Magnoliei, adiacenta strazii Negru-Voda. Zona de vile. Posibilitate racordare usoara la utilitatii (apa, curent, canal, gaze). Pret negociabil. Adresa: Negru-Voda numarul 74

ID: 275019708

Vizualizări: 1382

Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-IDj1CF9.html>

Postat 05 ianuarie 2025

Teren de închiriat

1 500 €

Publicitate

RATA DE LA 33 LEI



PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 600 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Închiriez teren pe Bld Bucuresti lângă Kaufland cu o suprafață de 600 metri pătrați, cu destinație depozite sau alte spații comerciale. Cu posibilitate de intrare în spatele galeriilor comerciale (C&D, Fianco, DM, Pepco) și calea de acces stradal Gloriei către Kaufland.

ID: 2817755

Vizualizări: 64

Raportează



PRIVAT



Beianu Mariean

Pe OLX din septembrie 2017
Activ pe 11 ianuarie 2025

Trimită mesaj

Suna vânzătorul

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-sau-inchiriere-IDgRYgN.html>



Postat 14 ianuarie 2025

PRIVAT ⓘ



laviniasturzea1991

Pe OLX din decembrie 2017

Activ de 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 738 4721

[Mai multe anunturi ale acestui vanzator >](#)

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu



Teren de vanzare sau închiriere

23 € Prețul e negociabil

Publicitate



RATA DE LA 1 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan cu o suprafata de 3000 mp, in Giurgiu, str Gloriei, nr 15.

Utilitatile apa si canal pe teren,iar curentul la limita proprietății.

Sau schimb cu apartament.

23 euro mp negociabil.

ID: 249284441

Vizualizări: 4057

 [Raportează](#)

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/imobil-teren-central-in-orasul-giurgiu-IDj0zm4.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



Postat 14 ianuarie 2025

PRIVAT ⓘ



Florinel

Pe OLX din februarie 2020
Activ pe 07 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 233 9408

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



Imobil + teren central in orasul Giurgiu

550 000 € Prețul e negociabil

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 622 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Imobil P+IE, suprafata construita la sol 588 mp, suprafata teren 1622 mp, deschidere stradala 30 de ml.
Imobilul este intr-o stare avansata de deteriorare.

ID: 280886292

Vizualizări: 316

 [Raportează](#)

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

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu  Vezi pe hartă



✓ Telefon validat



Nelu

Vezi toate anunțurile

0726186265

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

➤ Adaugă fisier 7

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vând teren intravilan 700 mp situat in Giurgiu pe str Intrarea Oltului, într-o zonă semicentrala. Terenul are deschidere la strada de 17 m si lungime de 42.5 m. Terenul are apă, canalizare si curent electric. Toate actele sunt in regulă. vanzarea se poate face imediat. Nu accept propuneri de rate sau alte variante. Pretul este de 35 000 euro.



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.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html>

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR
negociabil

Grupul JustConta

Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul orasului - Marin Anastasovici - la cca de 200 m de Dunare, un teren intravilan, de 1686 mp, cu posibilitati de extindere si cu deschidere pe doua laturi ale terenului de forma dreptunghiulara pentru acces la drumul public betonat. Locatia este ingradita cu gard din placi azbociment-prefabricate si dispune de o linie subterana proprietate privata de curent electric (de cca 800 ml de la stadion pana la Dunare) linie activa cu curent electric 220 Kwh si 380 Kwh, pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor (intocmite pentru pierderile din pamant).

Pe acest teren se mai afla urme de pereti, care au fost pastrati pentru eventuala reconstructie a spatiilor initiale.

Este o locatie care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru caini de rasa, statie de reparat si de incarcare cu curent electric a autoturismelor, popicarie si oricare alte activitati.

Vanzarea se face direct de catre proprietar. Activul este liber de orice sarcini si are toate actele legale necesare vanzarii imediate. Locatia are carte funciara, in care apar si peretii initiali, pentru care se poate solicita modernizarea cladirii fara a mai fi nevoie de cheltuieli suplimentare pentru obtinerea actelor necesare pentru o constructie noua.

Pretul este 19 euro/mp teren - negociabil.

In cazul in care se considera necesitatea mai multor amanunte acestea vi se vor da la telefon.



Octav

[Vezi toate anunțurile](#)

0740223803

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă frizer

Mesaj

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.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd214ee0hi.html>

Vând teren intravilan in Oraşul Giurgiu
1678 mp pe str.Drumul Amurgului

30 EUR negociabil

☑ Telefon vândut

Orasul Giurgiu · 1678 mp pe str



Serafim florin

Vezi toate anunţurile

0762300346

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

Vând teren intravilan in suprafata de 1678 mp în Oraşul Giurgiu zona sos Alexandriei, situat pe str.Drumul Amurgului. Terenul nu are utilități acestea fiind foarte aproape de teren. Terenul se poate lotiza!

A fost 39 eur/mp

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd214ee0hi.html>

Vând teren intravilan in Oraşul Giurgiu 1678 mp pe str.Drumul Amurgului

39 EUR negociabil

0762300346

Orasul Giurgiu · 1678 mp pe str

☑ Telefon vândut

Bună, mă interesează oferta



JustConta Business SRL

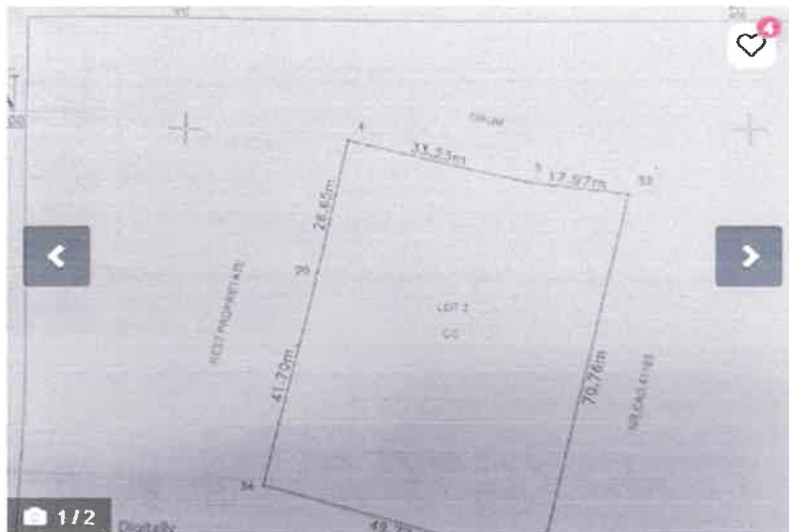
Sediul social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html>

Teren intravilan

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu



Telefon validat



florin30maf

Vezi toate anunțurile

0766142675

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

De vânzare teren intravilan în Giurgiu, Soseaua București, vis a vis de euromobilă. 3477 mp
Deschidere stradală 50 ml, lungime 70 ml
Pret negociabil 25 euro mp
Pret final 20 euro 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



Șoseaua Bucuresti

Istoric de preț

Proprietate

—

PMZ

€ 222.912

↑ 50,8% în ultima lună

Comparabile

54

↓ 15,6% în ultima lună

Intrări noi pe piață

10

↓ 23,1% în ultima lună

Actualizări

Filtrare modificari de pret

Data	Eveniment	Pret	Sursa
14/12/2024	Actualizat	—	romimo.ro
06/12/2024	Actualizat	—	olx.ro
30/11/2024	Actualizat	—	romimo.ro
16/11/2024	Actualizat	—	romimo.ro
02/11/2024	Actualizat	—	olx.ro



Șoseaua Bucuresti

10/06/2024	Actualizat	—	romimo.ro
03/06/2024	Actualizat	—	romimo.ro
18/05/2024	Actualizat	—	romimo.ro
11/05/2024	Actualizat	—	romimo.ro
27/04/2024	Actualizat	—	romimo.ro
20/04/2024	Actualizat	—	romimo.ro
13/04/2024	Actualizat	—	romimo.ro
06/04/2024	Actualizat	€ 69540	romimo.ro
05/04/2024	Intrat pe piață	€ 69540	olx.ro

Acest raport conține date disponibile în mod public și poate include informații de terțe părți și este oferit "ca atare" fără niciun fel de răspundere. Informațiile nu sunt verificate sau garantate. Valoarea estimată a unei proprietăți este cu caracter estimativ și nu reprezintă valoarea reală a proprietății. Raportul a fost generat în mod automat prin prelucrarea datelor disponibile.

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.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html>

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

Giurgiu: Intrarea Navodului



Marga

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Asigurați-vă

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Descriere

Vand teren intravilan situat in Giurgiu, jud. Giurgiu pe Intrarea Navodului suprafata 1700 m patrati cu deschidere 11 metri
posibilitatea de construit casa si racordare la rețeaua de apa si canal, curent electric si gaze



Intrarea Navodului

307 zile Activ 12/12/2024 23:54

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT



25.000 €

Preț/zi/lot

GRAFIC



Descrierea

Teren intravilan Giurgiu

Vand teren intravilan situat in Giurgiu, jud. Giurgiu pe Intrarea Navodului suprafata: 1700 m patrati cu deschidere 11 metri
posibilitatea de construit casa si racordare la rețeaua de apa si canal, curent electric si gaze.

Localizare

Intrarea Navodului

Giurgiu (GR)

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.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/ef79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

Terenuri intravilane de vanzare


20 EUR



Răzvan Carastan

[Vezi toate anunțurile](#)

0767480290

Descriere

Vand terenuri intravilane de 800 m2. Acestea sunt situate pe Sos. Alexandriei si se afla pe Ulicioara Hodivoaiei.



Giurgiu (GR)

914 ZILE 03/12/2024 11:49

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu



19 €/m²

Preț inițial

GRAFIC

Descriere

Terenuri intravilane de vanzare

Vand terenuri intravilane de 650, 800 m2. Acestea sunt situate pe Sos. Alexandriei. Cel de 650m2 este situat pe Drumul Plopilor, iar cele de 800m2 se afla pe Ulicioara Hodivoaiei.

Localizare

Giurgiu (GR)

ULICIOARA HODIVOAIEI

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.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-municipiul-giurgiu-s-2500mp/7hde3824d36i7i87e6g33i74h697h2h1.html>

Teren intravilan municipiul Giurgiu,
S=2500mp

25 EUR

● Telefon validat

Google, Google Earth, Map
Data



Florentina

Vezi toate anunțurile

0722799650

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

➔ Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vand teren intravilan situat in oras Giurgiu, avand suprafat de 2500mp si o deschidere de cca 30m Terenul este situat

la cca 150m fata de strada Decebal și cca 300m fata de șoseaua Giurgiu - Bucuresti fiind pretabil construirii de locuinte.

Energie electrica la limita de proprietate

JustConta Business SRL

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



Giurgiu (GR)

265 ZILE 03/12/2024 08:32

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu ▾



25 €/m²
Pret initial

GRAFIC



Descriere:

Teren intravilan municipiul Giurgiu,
S=2500mp

Vand teren intravilan situat in oras Giurgiu,
avand suprafat de 2500mp si o deschidere de
cca 30m . Terenul este situat la cca 150m fata
de strada Decebal si cca 300m fata de
soseaua Giurgiu -Bucuresti, fiind pretabil

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-oseaua-bucuresti-dn5-IDBINt.html?_gl=1*1j5ssfz*_gcl_aw*R0NMLjE3MzMzMzYzNDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhbS0Vpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNjU5NDcuMC4wLjA



De Vanzare Teren Industrial/Comercial Giurgiu | Soseaua Bucuresti, DN5

50 000 € 15 €/m²

Strada Tudor Vianu, Giurgiu, Giurgiu

Teren de vânzare

3325m²

Tip teren:	agricol
Locație:	urbana
Suprafața utilă:	3325 m ²
Dimensiuni:	Tip: <i>reforma</i>
Gard:	Tip: <i>reforma</i>
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	Tip: <i>reforma</i>
Media:	apa curentă
Tip vânzător:	agenție

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

Violeta Anclu
 Real Estate
 ☎ 0371 784 083

Emilia Vieru

Email*

Te rugăm să completezi acest câmp:

+40 Număr de telefon*

Te rugăm să completezi acest câmp:

Sunt interesat(ă) de acest teren vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Conectati-va la acest serviciu sau la un alt serviciu de la JustConta
[mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

IA-ȚI CASA PENTRU CASA TA C

Va propun o oportunitate de investitie intr-un teren comercial/industrial din Municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu, zona Giurgiu Nord, amplasat la doar 120m de DN5 (parte din drumurile europene E70 Si E85), drum national de legatura intre Bucuresti, Giurgiu si implicit granita cu Bulgaria. La o distanta de 600m, de pe Strada Plantelor, se acceseaza drumul national DN5D, ruta ocolitoare.

Mai mult decat atat, se va putea accesa facil autostrada Bucuresti-Giurgiu, numita si autostrada A5, care va conecta Bucurestiul de Giurgiu, si mai departe de capitala Bulgariei, Sofia, prin legaturi cu A7 si A2. Toate aceste aspecte legate de conectivitate si accesibilitate contribuie semnificativ la succesul business-ului dezvoltat in zona, scazand, totodata, costurile de transport/aprovizionare.

Terenul face parte dintr-o zona industrial-comerciala a orasului Giurgiu, in imediata apropiere aflandu-se centre logistice, de depozitare ori productie, puncte de lucru si centre comerciale, benzinarii, un hotel, precum si un atelier de reparatii auto.

Este situat in intravilan si beneficiaza de o deschidere de 33m. La nivel de utilitati, exista stalpi de curent electric chiar la limita proprietatii, iar restul utilitatilor se afla la o distanta aproximativa de 50m.



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.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-semicentral-6237mp-248565832>

Teren intravilan | Neajlovului -Giurgiu | Acces auto

Salvează

TESS C.ro

87.000 €

Rate de la 1.973 RON/lună [simulează credit](#)



Partener Imobiliare.ro Finance

KING IMOBILIARE
Bucuresti (Sector 4)
KING IMOBILIARE (PRG)

0374451090
0720162675

Trimite mesaj

Descriere

Teren intravilan | Neajlovului -Giurgiu | Acces auto

P95542 KING IMOBILIARE va propune spre vanzare un teren intravilan in Giurgiu pe strada Neajlovului.

Dimensiuni: 6237m si este compus din 2 parcele: 5734m si 2503. Intravilan, utilitati la strada. Zona este in plina dezvoltare, in vecinatatea lui fiind construite mai multe case, vile.

Acesta poate sa fie achizitionat separat sau si total.

De asemenea se poate cumpara ca investitie si parcelabil ulterior.

ID agent: KC8813189

Actualizat in: 06-01-2025

Suprafață teren: 6237 mp Tip teren: Construcții
Clasificare teren: Intravilan

UTILITĂȚI GENERALE

Utilitati in zona

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

Pietruite

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie

Parcelabil

Acces auto

COMISION

3%-TVA

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.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-17500mp-199554664>

Teren Intravilan 17,500mp Giurgiu / Strada Gloriei

Teren de vânzare Giurgiu - VIZIUNTA

17.500 mp
142.000 € + TVA
 Rate de la 3.220 RON/lună [simulează credit](#)



Roxana Tenea
 RE/MAX Quality (PRO)
 0371780270
 0741380118
 Trimite mesaj

Teren Intravilan 17,500mp Giurgiu / Strada Gloriei

Teren de vânzare Intravilan, Giurgiu- Strada Gloriei

Vă oferim la vânzare un teren intravilan aflat în Giurgiu, în apropiere de Gara Nord Giurgiu. În suprafața de 17.500 mp terenul este pretabil pentru investiție, având destinație pentru rezidențial P+2+M.

Utilitățile se află la 100m de locația terenului.

ID anunț: XEAG13008

Actualizat în: 27/11/2024

Suprafață teren	17500 mp	Front stradal	23 m
Tip teren	Construcții	Nr fronturi stradale	2
Clasificare teren	Intravilan	Lățime drum acces	6 m

UTILITĂȚI GENERALE

Utilități în zonă:

AMENAJARE STRAZI

Neamenajate

ALTE CARACTERISTICI

Acces auto:

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://homezz.ro/teren-intravilan-giurgiu-utilitati-10000mp-27m-latim-3766725.html>

Teren intravilan | Giurgiu | Utilitati | 10000mp | 27m latim

Giurgiu / Giurgiu

120.000 €

Rata estimată

2.660 Lei/lună

Avans (35%)

89.460 lei

Perioada (maximă) plăți

30 ani

Simulează credit

ipotocare.ro



KING IMOBILIARE

Real Estate Broker

Website: www.kingimobiliare.ro

4037 445 1092

Număr de telefon verificat

- Trimite mesaj
- Solicită vizionare
- Salvează la favorite

[Vezi detalii](#)
[Vezi toate anunțurile](#)
[Ajutor](#)
[Aplicare](#)
[Protejează datele](#)

Specificații

Suprafață teren	10000 m ²	Clasificare teren	Intravilan
Comision cumpărător	3%	utilități	Curent, Apă, Canalizare, Gaz
Tip teren	Construibil	Tip tranzacție	Vânzare
Tip vânzător	Companie		

KING IMOBILIARE va propune spre vanzare în exclusivitate un teren intravilan în Giurgiu.

Dimensiuni : 27 m lățime 370 m lungime.

Intravilan, utilități la stradă.

Zona este în plină dezvoltare, în vecinătatea lui fiind construite mai multe case, vile.

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.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-central-11250mp-247500052>

Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie

Centru, Giurgiu, Giurgiu - Vezi harta

11.241 m²

149.000 €

Rate de la 5.379 RON/luna [simulează credit](#)



Nita Veronica
Proprietar GALAXY IMOB (PRO)

0742083373
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie

GLX9173B1154. Va propunem spre vanzare un teren intravilan cu mare potential, situat pe str. Gioriei, in Giurgiu, aproape de Gara.

Terenul are deschidere de 66 m si adancime de aprox 340 m si impreuna cu vecinul s-a lasat un drum pentru valorificarea mai buna a terenului.

Conform certificatului de urbanism, terenul are ca destinatie locuinte, locuinte colective, afaceri ce servesc comunitatea sau servicii sociale.

Acest teren este ideal ca oportunitate de investitie, putand fi valorificat prin dezmembrare intr 13-18 loturi si vanzarea ca parcele, dezvoltarea unui ansamblu rezidential pentru familiile din clasa de mijloc din Giurgiu sau prin atragerea de fonduri europene pentru achizitia sau realizarea de afaceri pe toate tipurile de fonduri nerambursabile. (Conform firmelor de consultanta in fonduri nerambursabile, Giurgiu este o regiune in dezvoltare in care se aproba mult mai usor proiectele fata de zona Ilfov, de exemplu). Astfel, terenul poate deveni un punct gastronomic, parc tematic pentru copii, centru de activitati de zi sau servicii sociale.

Identificator: KTL132L2

Actualizat in: 16.01.2025

Suprafata teren: 11250 mp Clasificare teren: intravilan

Tip teren: Constructii Frontal stradal 67 m

DESTINAȚIE

Rezidential

ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil

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-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html? gl=1*kqjarf* up*MQ.&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCA RlsAP-0rfyO0m2FEC_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAAAtPwEALw_wcB

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

[Giurgiu Nord](#) [Vezi pe harta](#)



Stefan

Vezi toate anunțurile

0724877389

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

Teren intravilan in zona Giurgiu Nord, Strada Amforei 29, suprafata 500mp+260mp drum de servitute(latime 12m), se poate construi P+2 Preturi de la 9000 euro.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/ihei2235ffg070i112efg42241140117.html>

Teren intravilan

12 EUR

[Giurgiu Nord](#) [Vezi pe harta](#)

Descriere

Vand teren 4000m² in Giurgiu Terenul se afla in spate la Tecl Pret 12 euro m



Lucretia Lungu

Vezi toate anunțurile

0799666590

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-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-4000m/d6ee391i7f4372092262d2ed924482e8.html>

Teren 4000m

11 EUR

F. Giurgiu, Giurgiu Calafers, Eternitatea
F. Sez. ne hotăr



Lucretia Lungu

Vezi toate anunțurile

0799666590

Descriere

Vand teren in spate la tec 4000 m patrati neparcelat



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.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

Teren intravilan de vânzare 300mp

28 500 EUR
negociabil

☑ Telefon validat

Salvează Salvează Vezi oferta



Daniel

Vezi toate anunțurile

0769886264

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

➔ Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul :



Descriere

locatie Bvd. 1 Decembrie 1918. Str. Stupilor Nr 3

- constructie finalizata cota 0

- lungime 10 6m

- latime 9 6m

- posibilitate constructie P+M sau P+1

- posibilitate apa curenta + canalizare si gaze la poarta Detin certificat de urbanism

Mai multe detalii in privat Nr tel

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-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-mun-giurgiu-2000-mp-categ-curti-constructii/61756273g7dh7i46d422204eg44f43i1.html>

Vand teren in mun. Giurgiu 2000 mp
.categ curti constructii

80 000 EUR

Giurgiu, Campa Vezi pe hartă



ION

Vezi toate anunțurile

0723190466

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

vand teren categoria curti constructii in mun GIURGIU STR Lupeni .2000 mp
.gaze .apa .canal energie la gard Terenul este in totalitate imprejmuit are
certificat de urbanism P+E+2E .se afla in zona de vile .la 60km fe
Bucuresti Terenul este pretabil pentru case de vacanta .sedii de firme .constructii
de tronsoane de case Deschiderea la strada asfaltata este de 32 mp PE TEREN
sunt 2 proprietati .de cate 1140 mp si respectiv 1250 mp .se pot vinde si mai mult
de 2000 mp .

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/0eg6863411e272e6dd0091fg7i51d94f.html>

Teren intravilan

30 EUR

Ilfov, Gutâmba Vezi pe hartă

Descriere

vis a vis Dunăreana sos Bucuresti, 10000 mp(1 ha) deschidere 35
m .apa curent 100 diversi pomi fructiferi .adăpost agricol telefon -contactati-ne!



Trifu Gheorghe

Vezi toate anunțurile

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-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html?_gl=1*a1fq4x*_up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Posibil schimb cu garsoniera autoturism plus diferența

23 000 EUR negociabil



S
A
Vezi toate anunțurile
0722116876

Contactează vânzătorul

Bună - mă interesează oferta dumneavoastră - Mai este valabilă?

Suprafata 2000 mp cu deschidere de 33 m liniari. Alte detalii suplimentare pot fi obtinute telefonic.

A fost ofertat si cu 24500 euro

Vând terenuri, terenuri intravilan cu apartament-garsoniera auto

24 500 EUR negociabil



0722116876
E-mail: justconta@justconta.ro
Compania: JustConta
Adresa: Bucuresti
Telefon: 0722116876
S
A
Vezi toate anunțurile
Contactează vânzătorul



[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-dn5-giurgiu-bucuresti-1500mp-zona-plase-sudate-gecor/7b0063747f61615e.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-dn5-giurgiu-bucuresti-1500mp-zona-plase-sudate-gecor/7b0063747f61615e.html)

Teren DN5 Giurgiu Bucuresti, 2000mp,
zona Plase Sudate, Gecor

19,99 EUR
negociabil

● Telefon validat



Cristian

Vezi toate anunțurile

0724026795

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

✚ Adaugă fișier

Giurgiu Giurgiu Vezi pe hartă



Suprafata terenului 1500 m²

Descriere

Vand teren 2000 mp Giurgiu - Bucuresti, intrare din DN5 (E70 E85) zona plase sudate. Andaluzia Poarta Orientului. Acces usor la ambele capete, in vecinatatea fabricii de ulei Valceanca Sos Bucuresti Km 5. Posibilitate de a cumpara intreagul lot.

Pret negociabil

Telefon : suprafata totala: 2000Alte caracteristici: Alte caracteristici: Acces auto, Oportunitati de investitie

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-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren->

[intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html?_gl=1*1kkyx4f*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html?_gl=1*1kkyx4f*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

Teren

21 EUR negociabil

Giurgiu Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

Vand teren 4807 mp in oras Giurgiu intravilan situat in spatele Motelului Prietenia

Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 50000 euro
- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 50000 euro
vecinatati case si vile



p.crinela

Vezi toate anunțurile

0744111777

Contactează vânzătorul

A FOST OFERTAT si cu 15 EU/mp

Teren

15 EUR negociabil

Giurgiu Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

Vand teren 4807 mp in oras Giurgiu intravilan situat in spatele Motelului Prietenia
Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 15 euro/mp
- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 15 euro/mp
vecinatati case si vile

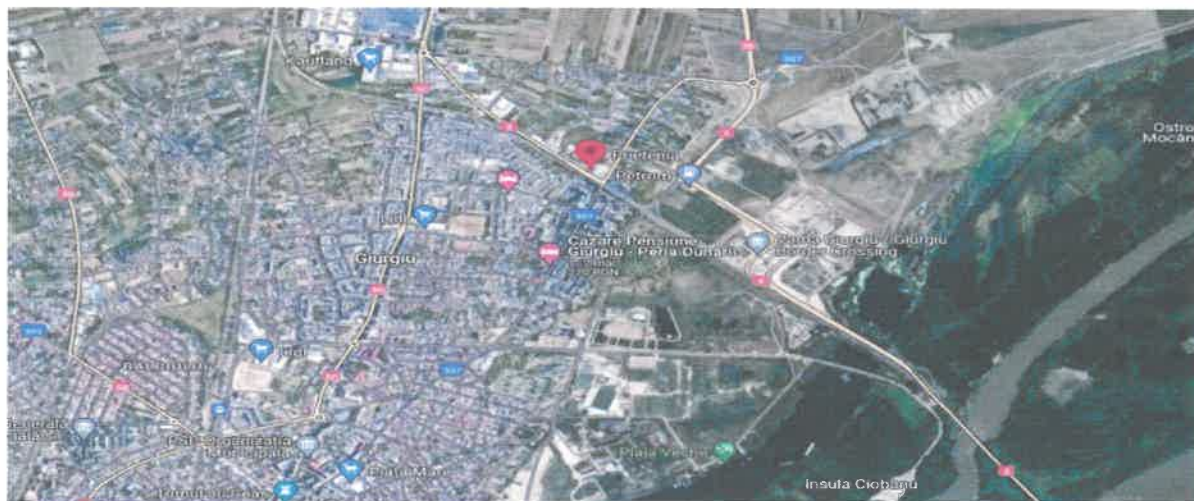


0744111777

Ești încă interesat de oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișer 2

Profesionist Valabil



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-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352e8e7737698gg7hei.html?_gl=1*1oqz0k6*_up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

📍 [Giurgiu](#) [Vezi pe hartă](#)





Marga
[Vezi toate anunțurile](#)

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

➤ Adaugă țesut ?

[Mesaj](#)

Vand teren intravilan situat in Giurgiu, jud. Giurgiu pe Intrarea Navodului suprafata 1700 m patrati cu deschidere 11 metri
posibilitatea de construit casa si racordare la rețeaua de apa si canal, curent electric si gaze.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-giurgiu-remus-zona-de-vile/7b0f6c7370606b5e.html>

Teren Giurgiu Remus zona de vile

19,99 EUR


📍 [Giurgiu](#) [Vezi pe hartă](#)

Specificații

Suprafata terenului 2175 m²

Descriere

Vand teren pentru constructii 2175 mp sau 4350 mp pe Strada Poligonului intrare din DN5 (E70 / E85) Giurgiu-Bucuresti vis-a-vis de Biserica Remus in zona de vile Utilitati apa curent electric la capatul terenului 1000 mp plantati cu vita de vie Teren cu potential pentru investitii Pret negociabil 19 99 e/mp Telefon 724 026795 suprafata totala 2175



Nicoleta
[Vezi toate anunțurile](#)

[0724026795](tel:0724026795)

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

➤ Adaugă țesut ?

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-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?_gl=1*gvrqaa*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

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

320 000 EUR

● Telefon validat



Lazar Gheorghe

Vezi toate anunțurile

0749274716

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

➕ Adaugă fișier ?

Mesaj

📍 Locație: Giurgiu



Proprietar Giurgiu, str. Garii, nr. 90, vand teren 2102 mp, deschidere 22 metri, toate utilitățile, ideal hipermarket, rezidențial, birouri, 320 000 euro, suprafața totală 2102, Front stradal 22

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-intravilan/20edd62i604778e9e490504h4h8297hg.html>

Pământ intravilan

22 EUR negociabil

● Telefon validat



mesaros

Vezi toate anunțurile

0751590572

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📍 Locație: Giurgiu



Pământ intravilan de 5212 m pătrați deschidere 80 cu 70 bun pentru mini ferme, complexuri garaje, mini teren fotbal sau si parcare auto !
Posibilitate racordare apa curent electric toate utilitățile ! iesire la 25 m pe centura noua vamă pe dn5 Bucuresti!

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-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan/f6fi831845hf7hd1e61947h233i83i22.html>

Teren intravilan


15 000 EUR

 Giurgiu  Vezi pe harta

Descriere

terenul are 2000m si se afla lângă centura nou a Giurgiului

 Telefon validat



Mariana Giumanca

[Vezi toate anunțurile](#)

0755577740

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren


30 000 EUR

 Giurgiu  Vezi pe harta

Specificații

Suprafata terenului 268 m²



Eugenia

[Vezi toate anunțurile](#)

0762660997

Descriere

Teren intravilan in oras Giurgiu, judetul Giurgiu, strada Toporasi nr 16 cu cadastru, intabulare 268 mp Deschidere 10 mp, suprafata totala 268

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?



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-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-oferta/623894g1g45770fee02120h0hg4dd3d2.html>

Super oferta

10 EUR

[Găsește oferta](#) [Vezi pe hartă](#)

Specificații

Suprafata terenului	2800 m ²
Front stradal	100m

Descriere

Giurgiu 2800 mp intravilan cu posibilitate de extindere până la 3500 mp Locatie in spatele Kaufland.
Pret de criza !!!



Naumescu

[Vezi toate anunțurile](#)

0787535867

Contactează vânzător

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valat

[Adaugă favorit ?](#)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-oras-giurgiu-jud-giurgiu/g09g4230ed1d755d1ehf89h6e1f306h.html>

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu **13 EUR negociabil**

[Găsește oferta](#) [Vezi pe hartă](#)

Descriere

Ofer spre vanzare teren intravilan in suprafata de 6237 m p situat pe str Neajlovului cu deschidere de 17 m.l oras Giurgiu judet Giurgiu Zona este in plina dezvoltare in vecinatate fiind construite multe case si vile Terenul este pretabil pentru constructie casa livada solarii parc auto etc Posibilitate racordare la apa curenta gaze si electricitate Pretul este de 13 Euro m p existand posibilitatea de a face schimb cu apartament(exclus etaj 4) plus diferenta Tel



Constantin Bratu

[Vezi toate anunțurile](#)

0729355651

Contactează vânzătorul

[Adaugă favorit ?](#)

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-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/6219f466780f7f82ehf0094136g5f31d.html>

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu vest, Vezi de haita



Telefon validat



Florin

Vezi toate anunțurile

0722265219

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabi

Vânzare teren mun Giurgiu, intravilan curți construcții liber de sarcini, în vecinătatea fostului combinat (str stanestiului), în suprafața totală de 1400mp din măsurători, deschidere 16ml, posibil lotizare, cadastru și intabulare se acceptă credit, variante

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03eie3e000407ddd1edge3i4fe95f9i7.html>

Teren de vânzare în mun. Giurgiu

23 EUR

Giurgiu, Giurgiu, Vezi de haita



Telefon validat



alex slav

Vezi toate anunțurile

0762267286

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Teren de vânzare în mun Giurgiu, str Năvodului, nr 7, suprafață 2500mp, deschidere 17m, apa și canalizarea sunt trase pe loc, curent electric și gaze la poartă, terenul este împrejmuit integral cu gard din plasă bordurată, stradă asfaltată. Preț 23 /mp, sau schimb cu apartament cu 3 camere

JustConta Business SRL

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren/51311h3gedg27edge258053g7f139180.html>

Teren

10 EUR negociabil

2 Imagini (1/2) 1/2 1/2

Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu Terenul se afla la capatul strazii Plopiilor Vecinatati - case si terenuri agricole Pret- 10 euro negociabil



Pielmus Nicu

Vezi toate anunțurile

0761221231

A FOST OFERTAT si cu 12 EUR/MP

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html?_gl=1*erfbu0*_up*MQ_&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren

12 EUR negociabil

2 Imagini (1/2) 1/2 1/2

Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu cu deschidere 20 m la sos Ghizdarului Utilitati - se pot trage din sos Ghizdarului Vecinatati - case baza sportiva soc comerciale cu diverse activitati PRET- 12 euro negociabil



Pielmus Nicu

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html?_gl=1*gcb142*_up*MQ_&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Urgent Giurgiu teren constructii

29 000 EUR

2 Imagini (1/2) 1/2 1/2

Specificații

Suprafata terenului	1500 m ²
Front stradal	28
Destinatie	Rezidential
Amenajare strazi:	Betonate Iluminat stradal Mijloc de transport in comun Pietruite
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitie, Parcelați, Teren impchizat

Descriere

Urgent teren intravilan Giurgiu central str Rarau (din sos Balanoaia) 1500 mp (sau 1000+500 sau 3 500) ideal casa+ livada+ gradina frontal 28m adancime 74 m utilitati la poarta (electricitate apa, canalizare) Pret 29000 intreg sau 17 mp parcelat Contact . Mihai Georgescu sau Dragos Georgescu



Valentin

Vezi toate anunțurile

0727433282

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Am adauga poza ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



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>




Publicat în anul 2024

Cladire spatiu comercial birouri zona centrala Giurgiu Str. Vlad Ţepeş

8 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

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.

 **George**
Pe OLX a fost utilizat în anul 2023
Activ de la 21 august 2024

[Trmite mesaj](#)

[072 239 2578](#)

Vezi multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Giurgiu,**
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

Ca urmare, agreez și voi respecta drepturile consumatorilor în cazul în care achiziționez sau cumpăr de la el.

[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/inchiriez-vind-spatiu-comercial-ultracentral-la-strada-IDimUml.html>



Publicat 28 decembrie 2024

Închiriez/Vînd, Spațiu Comercial, Ultracentral, la Stradă

5 € Prețurile negociabile

-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 recompartimentare necesară). Înălțimea parterului este de 4-7m, iar încălzirea clădirii este asigurată 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 lifțuri (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 proprietății 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

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 tu

Arată mai multe ✓

Publicitate





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

[IDnwOO.html?_gl=1*plwhl7*_gcl_au*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUINemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODA4MDguMC4wLjA.](https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-)

Actualizat 29.09.2024

Publicat 26.05.2021

[< Înapoi la listă](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)



Andrei Grecu
Agent Imobiliar
0751 038 646

Număr
E-mail
NrD - Număr de telefon

Sunt interesat(a) de această vânzare și aș vrea să fac o Acțiune de Interes rapid Multimesaj

mai mult

Trimite mesaj

Clădire de birouri Giurgiu
1 070 000 € 496 €/m²
Giurgiu, Giurgiu

Spațiu comercial de vânzare
2159m²

Etaj:	parter
Destinația proprietății:	birouri
Tip clădire:	clădire de birouri
Stare:	destinată uzului
Tip proprietate:	proprietate utilizată
Tip vânzător:	agenție

Caracteristici

Descriere

Clădire de birouri S + P + 2E, 1997, având o suprafață construită la sol de 755 mp și suprafață utilă totală de 2.159 mp. Terenul aferent clădirii este de 893 mp la care se mai adaugă o suprafață de 423 mp, concesionată de la primărie. Clădirea are propriul sistem de încălzire, două centrale termice gaz, aer condiționat și supraveghere video. Dispune de toate utilitățile zonei (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale). Imobilul este situat în centrul Municipiului Giurgiu pe Str. Vasile Alecsandri zona rezidențială și administrativă, într-un perimetru delimitat de Strada Vasile Alecsandri, Strada Salciei și Bvd București la aproximativ 300 m de Primăria Giurgiu, având ca vecinătăți Piața Mare.

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/vand-inchiriez-2-spatii-comerciale-IDhwR1u.html>



Publicat 09 septembrie 2024

Vând/inchiriez 2 spatii comerciale

11 € Pretul e negociabil

 PROMOVEAZĂ

 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vânzare/inchiriere/Vânzare

Suprafata utila: 432 m²

Vând sau inchiriez 2 spatii comerciale în giurgiu , sos București (vis a vis de parcul Mihai Viteazul) unu din spatii 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 imobiliară 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

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

Că urmări legislația privind drepturile consu
se aplică în cazul achiziționării de către ie, fa

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>



Publicat 07 septembrie 2024

Spatiu Comercial

88 000 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 95 m²

DESCRIERE

Spatiu comercial sup. parter 95mp subsol 180mp curent 380v

Acces din sos principala

Pret 88000 euro



Spatiu comercial

85 000 EUR
negociabil

[Vezi pe OLX](#) [Vezi pe OLX](#)



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

[Vezi harta](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător profesionist

Că sunați, legile privind drepturile consumatorilor se aplică în cazul vânzătorilor pe care le-ați

Arată mai multe 

Publicitate



0726741618

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

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



Publicat: 13 septembrie 2024

Închiriere spațiu

1 €

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică

Suprafața utilă: 100 m²

Spațiu 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.

beranu
Pe OLX din septembrie 2017
Activ de 26 iunie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 998 8253

Mai multe detalii despre acest lucru

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vi

Că unii săr lege privind drepturile consumatorilor se aplică în cazul acestor servicii care se 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.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-de-inchiriat/h4722d5i59d972g7eg748e964g92d71i.html>

Spațiu de închiriat

5 EUR

0720960684



0720960684

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă țeser ?

Trimite

Fără ofertă

Vizualizări: 339
Raportează

 **Maria**
Vezi toate anunțurile
Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafața utilă 30,0 m²

Descriere

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

Spațiul are 2 intrări, ceea ce facilitează accesul învântor.

Există posibilitate de parcare, strada în fața spațiului.

Locație: Bulevardul 1907, Nr.70, Giurgiu
Suprafață: 30 mp2



oblio

**Emite facturi cu Oblio
și poți castiga o Tesla**

Integrat genial de simplu,
gratuit pe viață 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/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-ideal-pentru-birouri-cabinet-showroom/i0g9e71ghd0470751f105d009d03ie69.html>

Inchiriez spatiu ideal pentru birouri , cabinet , showroom

1 600 RON

[Vezi pe harta](#)



Specificații

Suprafata utila 60 0 m²

Descriere

Inchiriez spatiu ideal pentru birouri , cabinet , showroom

Vezi detalii pe www.rommo.ro

0724541747

0724541747

Eună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este vala

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 169

Reportează



Ovidiu

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



oblio

Emite facturi cu
și poți castiga o

laborat special 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

[Vizualizare](#) [Vizualizare](#)



1/4



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valab

[Adaugă fișier ?](#)

Trimite

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 224](#)

[Raportează](#)



Elena Bongroi

[Telefon validat](#)
Vezi toate anunțurile

[Urmărește](#)

Specificații

Suprafața utilă 100 0 m²

Descriere

spatiu comercial stradal de inchinat

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

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

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

Închiriez spatiu ultracentral

350 EUR

0763615813



Bună! Mă interesează oferta dumneavoastră. Este valabilă?

Adaugă fișier? ...

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 90

Raponează

Jeni

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila 100,0 m²

Descriere

Spatiu ultracentral in spatele pietii centrale str Cuza Voda Nr 2 renovat toate utilitatile suprafata totala plus curte 150mp Liber de la 1 septembrie 2024 Pret 350euro luna Tel



De fapt cladirea are 70 mp, curtea 60 mp, valoare de inchiriere 5 eur/mp neg. toate utilitatile fara incalzire

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 in rate direct prin proprietar fara comisionare, dobanzi.

Acceptăm si unele schimburi, variante!

 Demetrius
Pe OLX din martie 2017
Activ pe 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

 076 562 0370



Mai multe anunturi ale acestui user

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu

[Vezi harta](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

 ca utilizator. Legile privind drepturile con-
sumatorilor se aplică în cazul achizițiilor pe care le-ți

Arată mai multe 

Publicat de

JustConta Business SRL

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

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



NICU
Pe OLX din august 2015
Activ pe 03 octombrie 2024

[Trimite mesaj](#)

[076 932 9424](tel:0769329424)

Ma multe anunturi ale acestui vand

LOCALITATE

 **Giurgiu,**
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un v

Că urmare, legea privind descurile contur
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 fizica

Suprafata utila: 1036 m²

Extravilan / Intravilan / Intravilan

Publicitate



De vanzare teren intravilan liber de sarcini cu toate actele în 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.

Possibilitate 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

Ma mai multe anunțuri ale acestu...

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

📍 [Vezi harta](#)



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un utilizator.

Ca urmare, negre orice drepturile care pot apărea în cazul achizițiilor pe care le...

Arată mai multe ▾

Publicat 24 septembrie 2024

Teren de vanzare municipiu Giurgiu

42 500 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / Intravilan / Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan, suprafata 500 mp, aproximativ 25m x 20m, utilitat, strada Magnoliei, adiacent straz Negru Vodă, mun. Giurgiu. Pret 85 euro/mp.



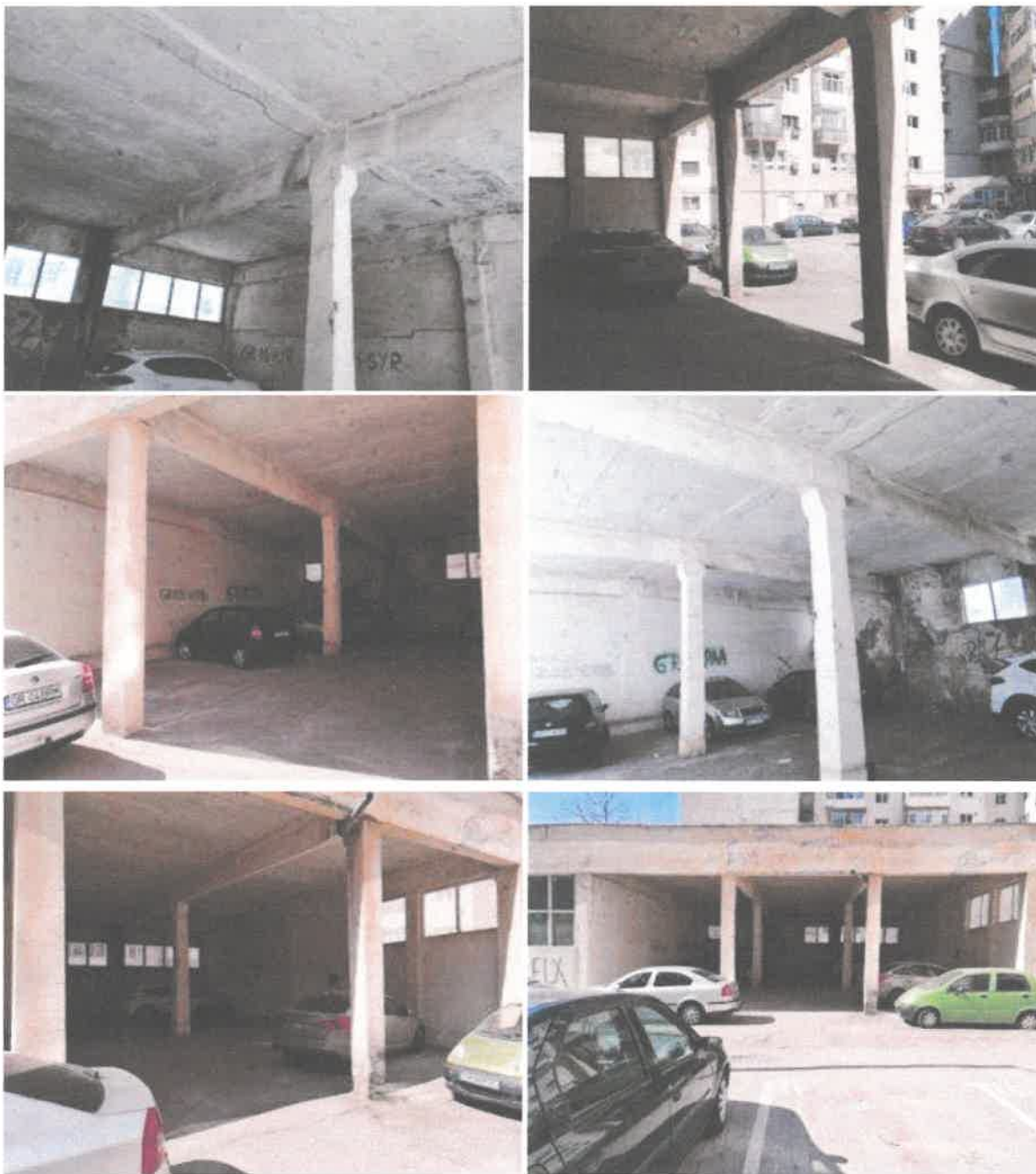
Publicitate



Publicitate

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 - Acte



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

B-dul București, nr. 44 - 51
tel: 004 0246.211.627, 215.531
mobil: 004 0372 735.333

cod poștal 060044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.115.180/04.12.2024

Către,

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

Prin prezenta, vă rugăm să procedați la întoarcerea Raportului de evaluare la valoarea de piață recomandată pentru spațiul cu o suprafață utilă de 318,6 mp. și suprafață totală de 323,6 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, identificat cu carte funciară nr.36176 C1-U1, pe care o atașăm în xerox copie.

**PRIMAR,
INGHELESCU ADRIAN**

**DIRECȚIA PATRIMONIULUI,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRAIȘTARU CRISTIAN**

**ÎNTOCMIT,
BURCEA MĂDĂLINA**



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36176-C1-U1 Giurgiu

Nr. carte 131524
Ziua 22
Luna 10
Anul 2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Giurgiu, Sos BUCURESTI, Nr. FN, Jud. Giurgiu, AFERENT PUNCT TERMIC 13

Părți comune: Pod, acoperis, teren construit și alte spații comune

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	36176-C1-U1	0	323,6	50,67	374,26	

Unitate individuală 1 compusa din 3 holuri, masa, croitorie, frizerie și coafura, cabinet medical, oficiu parter, 4 grupuri sanitare, sala sedinte, biblioteca, arhiva, sala cazane, 2 magazine in suprafata utila de 318,6 mp si 2 scari acces etaj in suprafata de 5,0 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
131524 / 22/10/2024	
Act Notarial nr. 1303, din 21/10/2024 emis de Ujenuț Madalina Anca. Se infiinteaza cartea funciara 36176-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 36176-C1-U1/Giurgiu, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 36176-C1 inscriisa in cartea funciara 36176-C1.	A1
Act Normativ nr. HG 968, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI. Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu drept atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT	A1
Act Administrativ 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

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 36176-C1-U1 Comuna/Draș/Municipiu, Giurgiu

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Giurgiu, Sos BUCURESTI, Nr. FN, Jud. Giurgiu, AFERENT PUNCT TERMIC 13

Părți comune: Pod, acoperis, teren construit și alte spații comune

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	36176-C1-U1	0	323,6	50,67	374,26	

Unitate individuală 1 compusa din 3 holuri, masa, croitorie, frizerie și coafura, cabinet medical, oficiu parter, 4 grupuri sanitare, sala sedinte, biblioteca, arhiva, sala cazane, 2 magazine in suprafata utila de 318,6 mp si 2 scari acces etaj in suprafata de 5,0 mp

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

30-10-2024

Data eliberării,

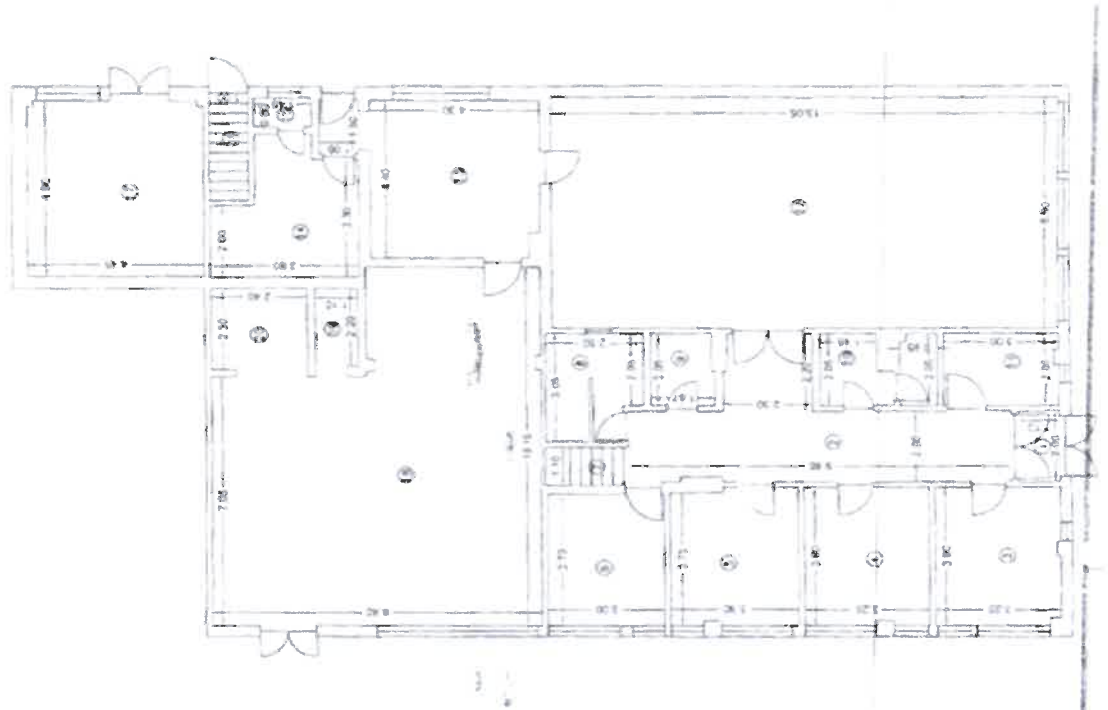
Asistent Registrator,

MARIANA BONTEANU

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafă și semnătura)



RELEVUL UI
Scara 1:100

Nr. tabelului de calcul		Scara	
Datele calculului sunt prezentate în Fișă de calcul și în Anexa nr. 1 la Fișă de calcul.			
Clasa de calcul	SAI/SC1	UAT	DA/NGA
Clasa de calcul	Clasa de calcul		SAI/76 (C) U

Nr. în listă	Descrierea și simbol	Suprafața (m ²)
1	101	7,7
2	102	24,0
3	103	13,8
4	104	12,4
5	105	2,5
6	106	11,1
7	107	3,3
8	108	5,4
9	109	8,1
10	110	4,2
11	111	24,0
12	112	12,1
13	113	1,1
14	114	21,8
15	115	72,4
16	116	7,1
17	117	8,4
18	118	2,7
19	119	7,1
20	120	8,4
Total suprafață = 114,8 mp		
21	121	2,7
22	122	7,1
Total suprafață = 114,8 mp		

Arhitect: **MIHAILA POPESCU**

 Inginer: **DIANA POPESCU**

 Firma: **TERRACAD S.R.L.**

 Adresa: **Str. Buză, Nr. 10, Sector 4, București**

 Telefon: **0758318256**

 E-mail: **office@terracad.ro**

DUPLICAT

Act de Apartamentare
pentru construcție

Reținut prin încheierea nr. 53/19.10.2024



Subscrisa **MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în municipiul Giurgiu, Șos. București nr. 49-51, județul Giurgiu, CIF 4852455, conform certificatului de înregistrare fiscală nr. 0654814 eliberat de ANAF, reprezentată legal prin domnul **ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN**, posesor de permis de conducere nr., domiciliat în municipiul Giurgiu, nr. județului Giurgiu, Primar al municipiului Giurgiu, județul Giurgiu, validat în funcția de primar conform Încheierii de ședință din camera de consiliu din data de 15.10.2020 din dosarul nr. 13438/236/2020 a Judecătoriei Giurgiu, definitivă prin neapelare.

în calitate de proprietară a imobilului situat în municipiul Giurgiu, Șos. București, FN, aferent PUNCT TERMIC 13, județul Giurgiu, constând din teren intravilan în suprafață de 424 mp, categorie de folosință curți construcții, tarla - parcela - și C1 - construcții industriale și edilitare în suprafață construită la sol de 424 mp, Punct Termic 13, identificat cadastral cu nr. 36176-C1, aflat în DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI GIURGIU.

Imobilul este identificat cadastral cu nr. 36176 și este înscris în Cartea Funciară a localității Giurgiu nr. 36176, dreptul de proprietate fiind înțabulat în baza încheierii nr. 59333 din data de 31.10.2014 (domeniul public) și nr. 57056 din data de 08.07.2021 (domeniul privat) emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit asupra sa alte drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 131018/21.10.2024 din data de 21.10.2024 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 94750/09.10.2024 eliberat de Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

În vederea apartamentării, Primăria municipiului Giurgiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 523/26.07.2024 și adeverința nr. 98430/21.10.2024 privind unitățile individuale eliberată de Primăria municipiului Giurgiu, Direcția Patrimoniu.

Subscrisa **MUNICIPIUL GIURGIU**, prin reprezentant legal, declară că imobilul - punct termic descris a fost dobândit inițial în baza Hotărârii Guvernului nr. 968/05.09.2002 privind atestarea domeniului public al județului Giurgiu, precum și al municipiului Giurgiu, orașelor și comunelor din județul Giurgiu și a anexei nr. 2 - inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Giurgiu care face parte integrantă din actul normativ, iar ulterior imobilul a trecut în domeniul privat al Municipiului Giurgiu în baza Hotărârii Consiliului Local al Mun. Giurgiu nr. 208/30.06.2021 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Giurgiu, a spațiilor din incinta unor Puncte Termice și schimbarea destinației inițiale a acestora și a anexei care face parte integrantă din hotărârea menționată pentru care nu s-a formulat acțiune la instanța de contencios administrativ conform avizului pentru legalitate nr. 22770/07.12.2021 emis de Instituția Prefectului-Județul Giurgiu.

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 126/30.05.2024 privind aprobarea apartamentării imobilului - PT 13 situat în municipiul Giurgiu, Bld. București FN, județul Giurgiu compus din construcție și teren aferent acesteia, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu pentru care nu s-a formulat acțiune la instanța de contencios administrativ conform avizului pentru legalitate nr. 10907/10.07.2024 emis de Instituția Prefectului-Județul Giurgiu, am hotărât apartamentarea imobilului în 2 (două) unități individuale și înscrierea acestora în cărți funciare distincte, astfel:

- **Unitatea individuală nr. 1**, identificată cadastral cu nr. 36176-C1-U1, situată în municipiul Giurgiu, Șos. București, FN, aferent PUNCT TERMIC 13, județul Giurgiu, având o suprafață utilă de 318,6 mp și suprafață totală de 323,6 mp, din care:

- încăperea nr. 1, în suprafață de 2,2 mp - hol,
- încăperea nr. 2 în suprafață de 24,6 mp - hol,
- încăperea nr. 3 în suprafață de 12,6 mp - masaj,
- încăperea nr. 4, în suprafață de 12,4 mp - croitorie,
- încăperea nr. 5 în suprafață de 12,6 - frizerie, coafura,
- încăperea nr. 6, în suprafață de 11,1 mp - cabinet medical,
- încăperea nr. 8, în suprafață de 6,9 mp - oficiu parter,
- încăperea nr. 9, în suprafață de 3,3 mp - grup sanitar,
- încăperea nr. 10, în suprafață de 5,4 mp - grup sanitar femei,
- încăperea nr. 11, în suprafață de 6,1 mp - grup sanitar bărbați,
- încăperea nr. 12, în suprafață de 84,8 mp - sală ședințe,
- încăperea nr. 13, în suprafață de 20,5 mp - hol,
- încăperea nr. 14, în suprafață de 12,1 mp - bibliotecă,

încăperea nr. 17, în suprafață de 21,8 mp - arhivă,
încăperea nr. 18, în suprafață de 72,9 mp - sală cazare,
încăperea nr. 19, în suprafață de 2,5 mp - magazie,
încăperea nr. 20, în suprafață de 5,6 mp - magazie,
încăperea nr. 7, în suprafață de 2,2 mp - scară acces etaj,
încăperea nr. 16, în suprafață de 2,8 mp - scară acces etaj.

- Unitatea individuală nr. 2, identificată cadastral cu nr.36176-C1-U2, situată în municipiul Giurgiu, Șos. București, FN, aferent PUNCT TERMIC 13, Județul Giurgiu, având o suprafață utilă totală de 43mp, constând din încăperea 1 în suprafață de 43 mp - Apa service - hidrofor.

Facem aceasta apartamentare conform documentației întocmită conform Legii 7/1996 care face parte integrantă din prezentul act și în baza următoarelor acte: Încheierea de ședință din camera de consiliu din data de 15.10.2020 din dosarul nr. 13438/236/2020 a Judecătoriai Giurgiu, definitivă prin neapelare, certificatul de înregistrare fiscală seria A nr. 0654814 eliberat de ANAF, referatul de admitere (apartamentare) nr. 107969/22.08.2024 notat cu încheierea nr. 108007/22.08.2024 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu și documentația cadastrală.

În conformitate cu prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor date, în vedere întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.

Tehnoredactat într-un singur exemplar original, la Societatea Profesională Notarială cu sediul în municipiul Giurgiu, str. Episcopiei nr. 14, astăzi, 21.10.2024 și 4 (patru) duplicate, din care un exemplar se păstrează împreună cu originalul în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru OCPI Giurgiu și 3 (trei) exemplare pentru proprietar.

PROPRIETAR,
" MUNICIPIUL GIURGIU "
Prin reprezentantul legal,
primar
s.s. ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN

ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ UJENIUC
Licența de funcționare nr. 3040/2443/16 decembrie 2013
SEDIUL MUNICIPIUL GIURGIU, STR. EPISCOPIEI NR. 14
JUDEȚUL GIURGIU,
Telefon/Fax 0246 213221, e-mail: ujenic.madalina@pena.ro

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1303
Anul 2024 Luna octombrie Ziua 21

La cererea expresă a domnului ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN, cetățean român, domiciliat în municipiul Giurgiu, nr. _____, Județul Giurgiu, identificat cu carte de identitate seria _____ eliberată de SPCJEP Giurgiu, Primar al municipiului Giurgiu, Județul Giurgiu, validat în funcția de primar conform încheierii de ședință din camera de consiliu din data de 15.10.2020 din dosarul nr. 13438/236/2020 a Judecătoriai Giurgiu, definitivă prin neapelare, reprezentant legal al MUNICIPIULUI GIURGIU, cu sediul în Mda. Giurgiu, șos. București nr. 49-51, jud. Giurgiu, CIF 4852455, în nume propriu, Ujenic Madalina Anca, notar public, însoțită fiind de Balaceiu Ana-Cristina, secretarul biroului, m-am deplasat în municipiul Giurgiu, șos. București nr. 49-51, Județul Giurgiu, la sediul Primăriei municipiului Giurgiu unde am fost găsit pe numele, care a declarat că a citit actul în întregime, a înțeles conținutul și consecințele acestuia, că cele cuprinse în act reprezintă voința lui după care a consimțit la autentificarea prezentului înscris și auz semnând un exemplar original.

Constatănd că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă în temeiul art.12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a înregistrat onorariul în suma de 2.500 lei + TVA în suma de 475 lei achitat cu factura nr. 2027/2024

Scutit de tară ANCP, conform Ordinului 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, art.8

Secretar,

s.s. Balaceiu Ana-Cristina

NOTAR PUBLIC,

s.s. Ujenic Madalina Anca

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Ujenic Madalina Anca, notar public, astăzi, dată autentificată în prezenta formă probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,

s.s. Ujenic Madalina Anca

ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ UJENIUC
Licența de funcționare nr. 3040/2663/16 decembrie 2013
SEDIUL-MUNICIPIUL GIURGIU, STR. EPISCOPIEI, NR. 14
Telefon/Fax-0246.21.32.21
e-mail: ujenic.madalina@conan.ro

Incheiere de Rectificare nr. 23

Anul 2024 Luna octombrie Ziua 29

Eu, *Ujenius Madalina Anca* notar public, m-am sesizat din oficiu că se impune rectificarea următoarelor acte: act de apartamentare autentificat sub nr. 1302/21.10.2024, act de apartamentare autentificat sub nr. 1303/21.10.2024, declarația autentificată sub nr. 1304/21.10.2024 și act de dezlipire autentificat sub nr. 1305/21.10.2024 și de notar public Ujeniu Mădălina Anca din cadrul Societății Profesionale Notariale Ujeniu cu sediul în municipiul Giurgiu,

CONSTAT URMĂTOAREL'

La data autentificării actelor menționate, factura cu nr. 2027/2024 în valoare de 6.800 lei + TVA în sumă de 1.292 lei a fost transmisă eronat în Spațiul Privat Virtual (SPV), factură ștornată prin factura nr. 2051/2024, iar ulterior s-a emis factura nr. 2052/2024 în valoare de 6.800 lei + TVA în sumă de 1.292 lei, fiind transmisă corect în Spațiul Privat Virtual (SPV)

Față de cele constatate, în temeiul art. 87 din Legea 36/1995 a Notarilor Publici și a activității Notariale, republicată și art. 218 din Regulamentul de punere în aplicare a legii, aprobat prin Ordinul Ministrului Justiției nr. 2333/C/2013, constatând că eroarea este vădită

DISPUN :

Rectificarea actelor menționate, în sensul că :

În cuprinsul actelor, în încheierea de autentificare, se va scrie și citi:

-În actul de apartamentare autentificat sub nr. 1302/21.10.2024

"S-a încasat onorariul în suma de 2.500 lei + TVA în suma de 475 lei achitat cu factura nr. 2052/2024."

-În actul de apartamentare autentificat sub nr. 1303/21.10.2024

"S-a încasat onorariul în suma de 2.500 lei + TVA în suma de 475 lei achitat cu factura nr. 2052/2024."

-În declarația autentificată sub nr. 1304/21.10.2024

"S-a încasat onorariul în suma de 300 lei + TVA în suma de 57 lei achitat cu factura nr. 2052/2024."

-În actul de dezlipire autentificat sub nr. 1305/21.10.2024:

"S-a încasat onorariul în suma de 1.500 lei + TVA în suma de 285 lei achitat cu factura nr. 2052/2024."

Celelalte prevederi din cuprinsul actului de apartamentare autentificat sub nr. 1302/21.10.2024, actului de apartamentare autentificat sub nr. 1303/21.10.2024, declarației autentificată sub nr. 1304/21.10.2024 și act de dezlipire autentificat sub nr. 1305/21.10.2024 și actului de dezlipire autentificat sub nr. 1305/21.10.2024 de notar public Ujeniu Mădălina Anca din cadrul Societății Profesionale Notariale Ujeniu cu sediul în municipiul Giurgiu, rămân neschimbate.

Prezenta încheiere de rectificare s-a redactat în 4 exemplare.
Scutit de onorariu.

NOTAR PUBLIC

Ujenius Madalina Anca

JustConta Business SRL
Sediul social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780669; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
GENERAL