



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 24,5 m.p., situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, FN

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.6.324/21.01.2025;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.6.894/21.01.2025;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Hotărârii nr.330/27.10.2022 a Consiliului Local, privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.344/29.11.2023, privind stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a unui imobil compus din construcție și teren aferent, situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, FN, prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.246/29.08.2024 privind aprobarea apartamentării imobilului PT 54 și prevederile art.363 și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.1730 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil.

În temeiul 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 24,5 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, FN, fost Punct Termic 54, înscris în cartea funciară nr.38839.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare pentru determinarea prețului de vânzare prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și terenul aferent care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 24,5 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, FN, fost Punct Termic 54, înscris în cartea funciară nr.38839, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul vânzării directe a imobilului este de 4.800 Euro, la care se adaugă TVA, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L. sub nr.6132/20.01.2025.

Art.4. Conținutul 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,

Barbu Ionuț

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Barceanu Liliana

Giurgiu, 30 ianuarie 2025

Nr. 16

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru, _____ voturi împotriva și _____ abțineri,
din totalul de 20 consilieri prezenți

RAPORT DE EVALUARE

**DETERMINAREA VALORII DE PIATA PENTRU IMOBIL CU UTILIZARE PRESTARI SERVICII AMPLASAT IN
STR. TINERETULUI FN ADIACENT PUNCT TERMIC 54, 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

JustConta Business SRL

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

SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului/beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	17.01.2025		
Tipul proprietatii	Prestari servicii - cismarie		
Adresa proprietatii	Giurgiu, str. Tineretului FN adiacent Punct Termic 54		
Proprietari	Persoana juridica: PRIMARIA GIURGIU		
Numar cadastral	Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF. nr. 131532/2024, nr cad constructie 38839-C1-U2		
Numar Carte Funciara	38839-C1-U2 a localitatii GIURGIU		
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: <ul style="list-style-type: none"> - Extras CF 131532/2024 - Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF nr. 38839-C1-U2, nr. cad 38839-C1-U2 mun. Giurgiu. 		
Utilizarea actuala a imobilului	Unitate individuala 2 compusa din cismarie, nr. Cad. 38839-C1-U2		
Cea mai buna utilizare	Servicii/depozitare		
Ocupanti:	Proprietar: <input type="checkbox"/>	Chirias: <input checked="" type="checkbox"/>	Libera: <input type="checkbox"/>
Suprafete (mp)	Au = 24.5 mp masurata la sol Ac = 28.87 mp identificata de catre evaluator pe baza suprafetei de teren ocupate de suprafata construita a cladirii conform CF		
Descrierea zonei si a amplasamentului	Giurgiu str. Tineretului FN adiacent Punct Termic 54, zona mediana a municipiului. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada Tineretului si apoi pe strazile asfaltate dintre blocuri. Racordat la curent electric. Gaze, canalizare si apa in zona.		
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare	Imobilul a fost construit in anul 1975 in scop tehnic/industrial – punct termic, reabilitata pentru utilizare in conformitate cu cerintele pietii - cladire prestari servicii. Conform solicitarii beneficiarului constructia este evaluata in starea predata chiriasului respectiv, utilitati – energie electrica, finisaje inferioare, fara lucrari de intretinere si reparatii, fara incalzire.		

JustConta Business SRL

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

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

Tip constructie (structura)	Structura beton armat, acoperis tip cheson, fundatii tip pahar sub stalpi prefabricati din beton legate intre ele prin fundatii de beton simplu.	
Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii adiacente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	<p>Constructia C1 are regim de inaltime P.</p> <p>Structura Punctului Termic a fost executata dins stalpi prefabricati de beton armat incastrati in fundatii izolate de tip pahar. Intre fundatiile de beton au fost executate fundatii de beton simplu pentru a permite executia zidariei de inchidere exterioara a constructiei. La interior s-au efectuat liucrari de compactare pentru executarea pardoselii din beton slab armat. La partea duperioara a stalpilor au fost fixate grinzi precomprimate pe care reazema chesoane prefabricate, grinzile de acoperis au fost monolizate cu beton armat.</p> <p>Finisajul interior realizat prin tencuirea si spoirea peretilor de compartimentare inclusiv elementele prefabricate ale acoperisului.</p> <p>Instalatiile electrice cuprind traseele de iluminat corpurile de iluminat fluorescente si traseele aferente prizelor monofazate.</p> <p>Instalatiile sanitare contin traseul de preluare a apelor pluviale de pe terasa.</p>	
Descriere teren	Deschidere 5 ml la strada dintre blocuiri care asigura accesul catre str. Tineretului	
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	
	Electrice	<input checked="" type="checkbox"/> Pe proprietate
	Incalzire	<input type="checkbox"/> Pe proprietate
	Alimentare cu apa	<input type="checkbox"/> Pe proprietate
	Alimentare cu gaze	<input type="checkbox"/> Pe proprietate
Canalizare	<input type="checkbox"/> Pe proprietate	
Abateri de la cartea funciara:	Nu	
Exista modificari interioare / de (re)	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU	

compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare	
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Nu au fost identificate ipoteci sau sarcini conform acte puse la dispozitie.
Concluzie privind imobilul evaluat	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. 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	23884 LEI 4800 EUR
Abordarea prin cost	22380 LEI 4500 EUR
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	LEI EUR
Valoarea nu cuprinde TVA	23884 4800
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9759 Lei

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, B1 Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CUPRINS

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

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

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



1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1. Clientul/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 agreate prin contractul incheiat intre client si Prestator.

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

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

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

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

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de catre Client pentru **determinarea valorii de piata, conform solicitarii clientului.**

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Proprietatea este situata in str. Tineretului FN adiacent Punct Termic 54, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu.

1.4.2. Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in extras CF. nr. 131532 mun. Giurgiu, nr cad constructie 38839-C1-U2 pentru teren si 38839-C1-U2 pentru constructie.

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii compusa din constructia C1 -U2 - spatiu cu utilizare prestari servicii, proprietatea privata Primaria Giurgiu, imobil descris in cuprinsul raportului de evaluare.

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

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

1.4.3. Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului PRIMARIA GIURGIU dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții, așa cum reiese din extras CF 131532/2024.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mențiuni cu privire la ipoteci 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 natura juridică ale documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competența evaluatorului autorizat și nu îi va atrage răspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață în scopul determinării valorii de vânzare, definită în SEV 100 - Cadrul general, după cum urmează:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9759 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 estimate. Această activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării. Etapele evaluării sunt:

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

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

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de către client:** titlul de proprietate - Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente:
 - Extras CF 131532/2024, OCPI Giurgiu; Act de apartamentare 1302/2024 NP Ujeniuc Madalina Anca
 - 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, 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, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii 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 si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze: evaluarea s-a realizat in ipoteza ca toate informatiile si documentele furnizate de catre client sunt reale, corecte si neviciate; orice abatere de la aceasta ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluarii, fara a atrage reponsabilitatea evaluatorului.

- informatiile culese de la terti si utilizate in evaluare s-au presupus a fi de incredere, fara a acorda garantii pentru acuratetea acestora.
- in elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate in calcul elemente care tin de conditiile ascunse sau neaparente ale proprietatii (*inclusiv, dar fara a se limita la starea si structura solului, structura fizica si fundatia constructiei, prezenta substantelor periculoase si/sau toxice*) si care ar putea influenta evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigatii complexe si suplimentare in acest sens, iar daca ele au existat fara ca evaluatorul sa fi stiut, acesta nu poate fi facut responsabil de acest lucru, neavand nici calificarea si nici obligatia obtinerii unor astfel de informatii.
- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.
-

Ipoteze speciale:

Conform solicitarii beneficiarului constructia este evaluata in conditiile de la data preluarii concesiunii, respectiv cladire fara lucrari de intretinere si reparatii conectata la utilitati, fara instalatii sanitare

JustConta Business SRL

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

specifice unei utilizari comerciale/prestari servicii/ cu finisaje adiacente unui spatiu tehnic-industrial in stare de degradare.

Terenul este detinut in indiviziune si nu face obiectul raportului de evaluare.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- i. utilizarea este permisa doar clientului / beneficiarului 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 vanzarii 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 –*

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



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.

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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Giurgiu, str. Tineretului FN adiacent Punct Termic 54, jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada asfaltata intre blocuri cu acces catre str. Tineretului.



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



- **utilizarea actuala a amplasamentului:** cladirea este utilizata la data inspectiei de catre chiras
- **utilitati:** retea de energie electrica
- **utilizarea imobilelor din vecinatatea amplasamentului:** rezidentiale si comerciale

2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

- **tipul constructiei de baza** - cladire tip industrial/centrala termica de cartier
- i. **regim de inaltime** – P
- ii. **anul construirii** – appx. 1975, fara lucrari de intretinere si reabilitare realizate pana la data inchirierii.
- iii. **sistem constructiv** – Structura Punctului Termic a fost executata dins stalpi prefabricati de beton armat incastrati in fundatii izolate de tip pahar. Intre fundatiile de beton au fost executate fundatii de beton simplu pentru a permite executia zidariei de inchidere exterioara a constructiei. La interior s-au efectuat lucrari de compactare pentru executarea pardoselii din beton slab armat. La partea duperioara a stalpilor au fost fixate grinzi precomprimate pe care reazema chesoane prefabricate, grinzile de acoperis au fost monolizate cu beton armat.
- **caracteristi fizice ale constructiei subiect:** **Constructia C1** spatiu prestari servicii, are o suprafata construita de 28.87 mp. Este construita pe fundatie din beton armat, structura bca, inchideri si compartimentari din beton, acoperis terasa necirculabila din beton. Tâmplăria exterioara PVC cu geam termopan. Finisajele considerate inferioare, in stare avansata de degradare.

La data evaluarii proprietatea este utilizata de catre chiras.

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.

JustConta Business SRL

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

În urma analizei activității pieței imobiliare, ținând cont de tipul proprietății subiect, de scopul evaluării și tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piață la nivel de zonă.

Din punct de vedere economic, este o zonă cu economie activă și somaj redus. Imobilul are amplasare favorabilă, poluarea este în limite normale. Ambianță civilizată.

Imobilul este situat în localitatea Giurgiu, str. Tineretului FN adiacent punct termic 54. Din punct de vedere edilitar, este zonă în dezvoltare – sunt finalizate sau în curs de finalizare proiecte rezidențiale și comerciale.

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

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETĂȚI COMPARABILE

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

JustConta Business SRL

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

[https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-](https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wljl2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAoz EALw_wcB)

[1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wljl2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAoz EALw_wcB](https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wljl2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAoz EALw_wcB)

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

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

https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?_gl=1*plwhl7*_gcl_au*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owSONRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHYOSHb0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUIINemtpUjRkNGFBcG90RUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODM4MDguMC4wLjA

<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>

<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>

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

JustConta Business SRL

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

i. informații despre costuri de construire

Din informațiile culese de evaluator, costul de construire pentru spații comerciale tip prestări servicii este de appx 714 eur/mp.

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere

În zona de amplasare a imobilului evaluat (median) sunt amplasate construcții specifice rezidențiale și comerciale. Zona de interes este în stagnare, se realizează proiecte imobiliare de mici dimensiuni, deprecierea economică apreciată de evaluator este de 15% conform analiză de piață.

În urma verificărilor realizate de către evaluator cu vânzătorii, proprietățile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informațiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificări independente, contactele vânzătorilor sunt cele menționate de către aceștia în anunțurile analizate și prezentate în Anexa 2.

Orice informații suplimentare sau neconcordante identificate în urma verificărilor sunt prezentate în 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 tip prestari servicii/mic atelier 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 specifice vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.⁷

3.1.3. OFERTA

Oferta de proprietati imobiliare este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi” (construite in general inainte de 1990) si cele „noi” (construite dupa aceasta data), pe de o parte si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

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

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

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

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

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata – spatiu prestari servicii 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 intre 4 - 6 euro/mp. Proprietatile similare ofertate la vanzare sunt amplasate in zone specializate pentru comert, logistic/depozitare/mic atelier si administrativ.

3.1.4. ECHILIBRUL

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

3.1.5. CONCLUZII

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

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

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

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

⁸ SEV 100 – Cadrul general, par.14

Situația actuală

Oferta pentru închirieri de spații prestări servicii/administrativ

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

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

Motivul principal al dezvoltării acestei piețe este nivelul chiriilor practicate pe piața din Giurgiu, nivel care permite recuperarea investiției în achiziționarea și modernizarea acestor spații într-un interval de timp de 10-15 ani. Revista "Valoarea oriunde este ea" menționează un grad de neocupare de cca 10% 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 9-12% 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% conform studiu de piață realizat de evaluator.

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 oferite ale proprietăților comerciale scoase la vânzare nu au înregistrat creșteri în ultima perioadă.

JustConta Business SRL

Sediul 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 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 adiacente, pe baza cărora au fost estimate ratele de capitalizare. Cele mai cautate zone sunt zona centrala.

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

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

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

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

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

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

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

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

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

3.2.2. CONCLUZII ASUPRA CMBU

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

1. spațiu industrial – proprietatea este amplasată în zona rezidențială, fără acces pentru utilaje industriale, ca atare această utilizare nu este permisă legal

2. spațiu comercial – conform utilizare actuală realizată prin autorizație eliberată de Primărie.

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

3. Proprietate rezidențială – dotările, facilitățile sunt specifice unui spațiu cu utilizare administrativă, modificările necesare (toaletă, încălzire etc) nu justifică schimbarea destinației.

4. teren liber – terenul este detinut în indiviziune, ca atare dpdv legal această nu este o opțiune.

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

JustConta Business SRL

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

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

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

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

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

Alegerea lor a depins de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață disponibile pentru analiză la data evaluării.

În cazul de față au fost utilizate abordările prin cost și venit, iar prezentarea acestora și rezultatele obținute sunt expuse în cele ce urmează.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

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

În cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piață, a fost aplicată una dintre **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.

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 adiacente gradului de neocupare;
- **(VNE)** venitul net efectiv – rezulta prin deducerea cheltuielilor adiacente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie, etc.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii se transforma in valoarea proprietatii. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete, furnizate de piata imobiliara, privind tranzactiile incheiate (inchirieri, vanzari, cumparari). Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata, la care se adauga prime de risc adiacente 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 locatar hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

¹⁰ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

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

Suprafata de calcul pentru abordarea prin venit este de cca 24.5 mp suprafata utila, corespunzator documente puse la dispozitie de catre proprietar si calcul evaluator.

Valoarea determinate prin abordarea prin venit a fost corectata cu valoarea reparatiilor imediate, necesare pentru utilizarea imobilului respectiv refacerea hidroizolatiei si amenajarea pentru specific comercial moderat/mic atelier.

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 adiacent cumpararii sau construirii unui active echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate.¹¹

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

Procedura de evaluare presupune:

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

Terenul va fi evaluat prin metoda comparatiei directe.

Terenul este detinut in indiviziune si nu face obiectul raportului de evaluare.

In cazul constructiilor se va calcula un cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corecteaza apoi pentru a fi reflectata

¹¹ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii

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

Deprecierea construcțiilor se poate estima prin trei metode generale:

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

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

- **Deteriorarea fizică** – reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Deprecierea externă este calculată pentru o uzură a unui spațiu comercial cu vârsta de 50 de ani, respectiv 74% (uzura este determinată pe baza stării precare a instalațiilor, finisajelor și a hidroizolației – reabilitarea acestora va duce la o întinerire scriptică a construcției).
- **Depreciere funcțională** - reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Nu este identificată depreciere funcțională.

Deprecierea externă – reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizează într-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Deprecierea externă a fost calculată pe baza informațiilor de piață, cca 15%.

4.5. REZULTATELE OBTINUTE ÎN URMA APLICĂRII ABORDĂRIILOR

Abordarea prin piață		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
lei	euro	lei	euro	lei	euro
-	-	23884	4800	22380	4500

4.6. RISCURI

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

imobiliare

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

JustConta Business SRL

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

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

Suplimentar se considera ca este urmat un marketing adecvat și o expunere pe piață corespunzatoare, tinand cont de volumul mediu de unitati cu potential comercial și de putere de absorbtie a pietei in contextul economic actual de scădere a interesului investitional și de limitare a creditarii către un segment din potentialii cumparatori.

Astfel proprietatea subiect este:

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

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

- puterea de cumparare mare necesara pentru potentialii cumpărători;

Efectele acestor riscuri resimtite pe piață sunt:

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

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

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

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

valoare de piata recomandata	
ABORDAREA PRIN VENIT	
lei	euro
23884	4800

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

Costul de inlocuire brut

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI HALĂ DEPOZIT CU STĂLPI PREFABRICAȚI DE 4 M ÎNCASTRĂȚI 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) 28,87
	1	7DEP1D9H4	7DEP1D9H4	1.013,6	2,7740	2.811,7	81.174,93
Grad 7	2	7DEP2D9H4	7DEP2D9H4	905,4	2,5442	2.303,5	
	3	7DEP3D9H4	7DEP3D9H4	879,6	2,5336	2.228,6	

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI ÎNCHIDERE LATERALĂ EXTERIOARĂ CU FASII B.C.A. DE 20 CM GROSIME, FINISATĂ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Cu geam	H = 6 m	IBCA20GH6	IFIBCA20GH6	356,7	2,2045	786,4	22.701,92
Cu geam	H = 7 m	IBCA20GH7	IFIBCA20GH7	339,7	2,2045	748,9	
Cu geam	H = 8 m	IBCA20GH8	IFIBCA20GH8	322,7	2,2045	711,4	
Cu geam	H = 9 m	IBCA20GH9	IFIBCA20GH9	305,6	2,2045	673,7	
Cu geam	H = 10 m	IBCA20GH10	IFIBCA20GH10	288,6	2,2045	636,2	
Fără geam		IBCA20P	IFIBCA20P	552,0	2,3906	1.319,6	

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI FINISAJE PENTRU HALE INDUSTRIALE

Finisaj interior	FINIHALA	FINIHALA	140,0	2,4950	349,3	10.084,29
Finisaj obișnuit pentru vestiar	FINIVEST	FINIVEST	472,2	2,6065	1.230,8	

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI INSTALAȚII FUNCȚIONALE PENTRU HALE INDUSTRIALE

Instalații electrice (220v)	ELHALAC	ELHALAC	56,8	2,7183	154,4	4.457,53
Instalații sanitare	SAHALAC	SAHALAC	69,5	1,8158	126,2	3.643,39
Instalații sanitare vestiar	SAHALAVE	SAHALAVE	17,7	1,9548	34,6	
Instalații de încălzire	INCHALAC	INCHALAC	109,8	2,6184	287,5	

structura	66,5%
anvelopa	18,6%
finsaje	8,3%
instalati	6,6%

Total (lei)	122.090,94
Total f TVA	102.573,17
Total f TVA lei/mp	3.552,93

Determinarea costului de inlocuire aferent deprecierei economice

CLĂDIRE PARTER FĂRĂ SUBSOL CU DESTINAȚIA MAGAZIN

Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2023-2024	cost curent 2023-2024	SC (mp) 24,50	SC (mp) 95,00
Structură	Grad 7	7STRMAGP	764,3	2,5894	1.979,1	48487,95	188.014,50
Finisaj interior		FINEMAGP	482,2	2,4322	1.172,8	28733,6	111.416,00
Instalații electrice		INELMAGP	290,8	2,3858	693,8	16998,1	65.911,00
Instalații sanitare		ISAMAGP	63,7	1,8713	119,2	2920,4	11.324,00
Instalații de încălzire		INCMAGP	80,3	2,0423	164,0	4018	15.580,00
Finisaj fațadă		FPRAFP	221,3	3,1713	701,8	17194,1	66.671,00
Terasă	necirculabilă	TERNECIRC	439,4	1,9861	872,7	21381,15	82.906,50
Subsol total FSUBSTOT		FSUBSTOT	1.795,4	1,8540	3.328,6		599.148,00
total (lei)						139.733,30	1.140.971,00
total f tva (lei)						117.423	958.799,16
total f tva (euro)						23.598	192.688,59
total f tva (euro/mp)						963,20	2.028,30

JustConta Business SRL

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

Deprecierea economica

Crt	Denumire	Oferta	Oferta
a	Pret oferta proprietate similara	650.000,00 Euro	88.000,00 Euro
b	Ajustare pentru negociere (%)	15%	10%
c	Pret oferta negociat (1 x (1-b))	542.500,00 Euro	69.200,00 Euro
d	Suprafata teren	710,00 mp	95,00 mp
e	Valoare estimata pentru teren (estimata de evaluator)	124,00 Euro/mp	124,00 Euro/mp
f	Total valoare teren (d x e)	88.040,00 Euro	11.780,00 Euro
g	Pret oferta ramasa pentru constructii (c - f)	454.460,00 Euro	57.420,00 Euro
h	CIB constructie (estimata de evaluator)	964,00 Euro/mp	2028,30 Euro/mp
i	Suprafata desfasurata constructie	600,00 mp	95,00 mp
j	Total CIB constructie (h x i)	578.400,00 Euro	192.688,59 Euro
k	Depreciere fizica (estimata de evaluator folosind durata de viata)	10%	65%
l	Depreciere functionala	0%	0%
m	CIB depreciat fizic si functional (j x (1-k) x (1-l))	520.560,00 Euro	67.441,01 Euro
n	Depreciere externa ((m-g)/m)	13%	15%

Depreciere externa pentru proprietatea evaluata

15%

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



Profil: [Clotilde Elena Coza](#)

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

Demetrius
 Nr. 25 din martie 2010
 Activat la 12 septembrie 2021

Trimiteti mesaj

☎ 076 562 0370

Ma intinse anuntul ale acestuia la

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un

ca anuntare, astfel fiind obligat să ofere con-

ținuturile și condițiile de vânzare și

Anați mai multe

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/spatiu-comercial-IDinJmr.html>



Postat 26 decembrie 2024

Spatiu Comercial

88 000 €

 PROMOVEAZĂ

 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 95 m²

DESCRIERE

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

Acces din sos principala

Pret 88000 euro

Cu intrare in spatele clădirii ptr. aprovizionarea

PRIVAT 



Teo

Pe OLX din mai 2014

Activ pe 27 decembrie 2024

Trimite mesaj

 072 674 1618

Mai multe anunturi ale acestui vânzător

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu

011 373 41 000

JustConta Business SRL

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

Determinarea ratei de capitalizare

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

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

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



Postat 21 septembrie 2024

Vând/inchiriez 2 spatii comerciale

11 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Poziția pe harta | Vizualizare închiriere | Vizualizare vânzare | Distanța este 402 m

PRIVAT

ion729514
 Pe OLX din august 2023
 Activ din 29 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 434 7011

Ma multe anunțuri ale acestor vân

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

Compania, aplica online înregistrarea solicită, se aplică în cazul achizițiilor de peste 100 €

Arestămăz eu!b



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


https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html? gl=1*plwhl7* gcl aw*R0NMLJE3Mjc4NTgxMDAuQ2owSONRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRV dibGNDbjRMWHYOSH0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUI NemtpUJRkNGFBcG9 0RUFMd193Y0I.* gcl au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNz13NjgwMTgz* ga*MzgwNDIvODYzLjE3Mjc2ODAxODM.* ga NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODM4MDguMC4wLjA

Ultima actualizare: 28.12.2024

Actualizat: 29.09.2024

Publicat: 26.05.2021

< Inapoi la lista
Distribuie
Salvează



Andrei Grecu
Agent imobiliare
☎ 0731 038 046






Nume*

Email*

+40: Număr de telefon*



Sunt interesat(a) de acest anunț și aș vrea să fac o rezervare sau să văd proprietatea în persoană.

Trimit mesajul

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

Spațiu comercial de vânzare
📏 2159m²

JustConta Business SRL

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

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

Etaj:	parter
Destinația proprietății:	birouri
Tip clădire:	clădire de birouri
Stare:	Măști înfomșurat
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 suprafața 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 Sălciei și Bvd București la aproximativ 300 m de Primăria Giurgiu, având ca vecinătăți Piața Mare.

Determinarea valorii de piață prin abordarea prin venit

A. Venituri					B. Costuri și cheltuieli		
Spatiu / utilizare	suprafata utila	unitara	Chirie (€)		%	Valoare €	
			lunara	anuala			
1 spatiu comercial	24,50	5,00	123	1.470	Rata de neocupare	10,00%	147
2	0,00	9,00	0	0	Impozit pe proprietate	1,30%	69
3	0,00	9,00	0	0	Asigurare clădiri	0,50%	20
4			0	0	Cheltuieli aferente proprietarului (mobilare)	2,00%	26
5			0	0	Costuri cumulate		262
Venituri din chirii	24,50	5,00	123	1.470			
A. Venit brut din inchiriere				1.470	B. Costuri totale		262
A.1. Venit brut efectiv				1.323			
C. Venit net din inchiriere							1.208
D. Rata de capitalizare						9,2%	
E. Valoare de piață							13.201
F. Elemente aditionale care afecteaza valoarea							
F.1. Teren in exces	0,00	0					0
F.2. Teren suplimentar							0
F.3. Reparatii imediate	292,61	-29					-8.448
Total elemente care afecteaza valoarea							-8.448
G. Valoare de piață proprietate			1 € =	4.9759 lei	23.884 lei		4.753 €
					23.884 lei		4.800 €

JustConta Business SRL

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

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

Determinarea valorii de piata prin abordarea prin cost

Construcție	SC / mp	Cost de nou E/mp	Cost de nou E/mp fara TVA	Cost E/mp la stabil actual	Valoare la stabil final	Grad de finalizare %	Valoare la stabil actual	Valoare la stabil actual	Utura fizica				Valoare depreciata fizic	Deprac ext	Deprac funct	Valoare ramasa Euro	Valoare ramasa Lei	E/mp	Lei/mp						
									Structura	Instalatii	Arhitectura	Finisaje								8% TOTAL					
sp prest serv	28,87	714 €	714,03 €	714,03 €	20.614 €	100%	20.614 €	20.614 €	62,50%	98,00%	98,00%	7%	19%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	74,37%	5.283	0,00%	14,86%	4.498 €	22.380 Lei	156 € / mp	775 Lei / mp

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

Valoare ramasa constructi 4.498 € 22.380 Lei

JustConta Business SRL

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

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcim51PJ02Uicle0Wz70Wijl2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAoz_EALw_wcB

Specificații

ID anunt: X54L340VU

Actualizat în: 08.01.2024

Spatiu comercial Giurgiu

874.272 €



Andrei Gracu
CERVED PROPERTY SERVICES

0731038646
0219089101 / 0215276964

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook, Messenger, Email

Activează notificările acum pe site-ul nostru pentru a fi primul în știri.

Activează



Case Prefabricate ieftine

Calea Prefabricată [Deschideți >](#)

Descriere

Spatiu comercial Giurgiu

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

ID anunt: X54L340VU

Actualizat în: 08.01.2024

Tip imobil:	Clădire de birouri	Regim înălțime:	P+2E
Suprafața utilă totală:	2013 mp	An construcție:	1994
Etaj:	Demisol / 2	Destinație recomandată:	Clădire de birouri

Alte detalii:

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

Clasa energetica: E

Consumul anual specific de energie (kWh/m2an): 265

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

Suprafata construita: 2457 mp

Nr incaperi: 20

Utilitati: Utilitati generale (Telefon)

pret vanzare: 874272

monedavanzare: EUR

pret vanzaramp: 436,51

monedavanzaramp: EUR

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/cladire-spatiu-comercial-birouri-zona-centrala-giurgiu-str-vlad-tepes-IDikAd4.html>



Postat 06 octombrie 2024

Cladire spatiu comercial birouri zona centrala Giurgiu Str. Vlad Ţepeş

8 € Preturile negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice Vânzări/închiriere/închiriere Suprafata utila: 240 mp

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 din iuliană 2022
Activizat 21 august 2024

[Trmite mesaj](#)

[072 239 2578](tel:0722392578)

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

LOCALITATE

 **Giurgiu,**
Giurgiu

[Mapa](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor se aplică în cazul achiziționării de către le fizice (da)

[Arați mai multe](#)



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



Publicat 28 septembrie 2024

Închiriez/Vînd,Spațiu Comercial,Ultracentral,la Stradă

5 € Prețuri 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 asigurata de 2 centrale termice pe ga (cate una la 2 nivele). Sistemul constructiv permite o funcționare independentă pe fiecare nivel,trei scări de acces,infrastructură pentru două lifturi(pentru persoane pe față și marfă în spate),acces parcare și aprovizionare,prin strada Cantonului,nr.7-9,pavajul cu mozaic,balcoane,terase cca 1200mp,delimitarea proprietăți cu Tuya și gard.

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

-Clădirea se pretează la orice activitate.

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

JustConta Business SRL

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

PRIVAT ⓘ



Constantin

Pe OLX din mai 2017

Activitate 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 vânzător, legislația privind drepturile consumatorilor se aplică în cazul achizițiilor pe care le faceți.

Arată mai multe ▾

Publicat



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


[IDnwOO.html?_gl=1*_plwhl7*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODA4MDguMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?_gl=1*_plwhl7*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODA4MDguMC4wLjA)

Ultima actualizare: 28.12.2024

Actualizat: 29.09.2024

Publicat: 26.05.2021

[< Inapoi la lista](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)




Andrei Greu
Anunt agentie
0731 038 646


Numar
Email
+40 - (Numar de telefon)

Sunt interesat(a) de acest
vânzare și as vrea să fac o
Anunt cu interes rapid
Mulțumesc!

Reprezentant / Intermediar
Bucuresti & Iaasi - **mult**

Trimite mes

Proprietate 



Cladire de birouri Giurgiu
1 070 000 € 423 €/m²
Giurgiu, Giurgiu

Spațiu comercial de vânzare
2159m²

Etaj:	parter
Destinatia proprietatii:	birouri
Tip cladire:	cladire de birouri
Stare:	complet renovata
Tip proprietate:	proprietate utilizata
Tip vânzator:	agentie

Caracteristici

Descriere

Cladire de birouri B + P + 2C, 1997, avand o suprafata construita la sol de 753 mp si suprafata utila totala de 2.159 mp. Terenul aferent cladirii este de 893 mp la care se mai adauga o suprafata de 423 mp, concesionata de la primarie. Cladirea are propriul sistem de incalzire, doua centrale termice gaz, aer conditionat și supraveghere video. Dispune de toate utilitățile zonei (apă, canalizare, electricitate, gaze naturale). Imobilul este situat în centrul Municipiului Giurgiu pe Str. Vasile Alecsandri zona rezidentiala și administrativa, într-un perimetru delimitat de Strada Vasile Alecsandri, Strada Balcișii și Blvd Bucuresti 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>



PRIVAT ⓘ



ion729514

Pe OLX din august 2021

Activ pe OLX din septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 434 7011

Ma multe si unqun ale boeiru van

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

Ca urmare, legea privind drepturile conu
se aplică în cazul achiziției pe care le tai

Arată mai multe ✓

Postat 23 septembrie 2024

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Pretul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare, inchiriere, vanzare

Suprafata totala: 432 mp

PUBLICITATE



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

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

JustConta Business SRL

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

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

Postat 26 decembrie 2024



☎ 072 674 1618

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător profesional

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

Aară mai multe

Postat 17 Iulie 2025

Spatiu Comercial

88 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suafata utila: 95 m²

DESCRIERE

Spatiu comercial sup:parter 95mp, subsol 180mp curent 380v
Acces din soa principala
Pret 88000 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

Spatiu comercial

85 000 EUR
negociabil

0726741618

Salva oferta Anula oferta



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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



berand
Pe OLX din septembrie 2017
Activ de 26 iunie 2024

Trimite mesaj

072 998 8253

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

Ca urmare, reține privind drepturile consumatorilor se aplică în cazul achizițiilor de care se ține

Arată mai multe

Postat 12 septembrie 2024

Închiriere spațiu

1 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Fără costuri fizice

Subrațfats utilă 100 m²

Spatiu de inchiriat cu o suprafata de 100m patrati, poate fi utilizat pentru diferite activitati: (comert, prestari servicii, etc.)

Spatiul are toate utilitatile necesare.

Este situat stradal pe Bld Bucuresti, langa Kaufland.

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

JustConta Business SRL

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

Promovare



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

Spatiu de inchiriat

5 EUR

7 Bucuresti - V. A. (Publi24.ro)



2 / 2



0720980684

Eunã miã intereseazã oferta dumneavoastrã. Mã este valabilã?

Adaugã fișer ?

Trimite

Fã ofertã

Vizualizãri: 339

Rãponesã



Mania

Vezi toate anunțurile

Urmãrește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafața utilă 30,0 m²

Descriere

Închiriez un spatiu pretabil pentru o gamã largã de activitãți comerciale: prestãri servicii birou, etc.

Spatiul are 2 intrãri, ceea ce faciliteazã accesul livrãrilor.

Existã posibilitate de parcare stradalã în fața spatiului.

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



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

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri , cabinet, showroom.

1 600 RON

0724541747

9 Săptămâni 7 zile restante



Bună! mă interesează oferta dumneavoastră! Mai este val...

Adaugă favor ?

Trimite

Fă o ofertă

Vizualizări: 100

Raportează



Ovidiu

☎ Telefon validat
vezi toate anunturi

Urmărește

Distribuie anuntul pe



Specificații

Suprafata utila 60 0 m²

Descriere

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri , cabinet, showroom

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0724541747



<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

▼ Spatiu Comercial + Loc de parcare



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valac

➤ Adaugă fișier 2

Trimite

➤ Fă ofertă

➤ Vizualizări: 224

⚠ Raportează



Elena Bongioi

☎ Telefon Validat

Vezi toate anunțurile

➤ Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila 100,0 m²

Descriere

spatiu comercial stradal de 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 mentionată B-dul Ac Miron Nicolescu nr 16
3000 lei luna



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

Închiriez spatiu ultracentral

350 EUR

0763615813

[Vezi poza](#) [Vezi poza](#)



Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Trimite

Fără ofertă

Vizualizări: 90

Raportează

Jeni

vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila 100,0 m²

Descriere

Spatiu ultracentral in spatele pietii centrale str. Cuza Vodai 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>



Publicat în siguranță 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 comisoane, dobânzi.

Acceptăm și unele schimburi, variante!



Demetrius

Pe OLX din martie 2015

Activ pe 12 septembrie 2024

Trmite mesaj

☎ 076 562 0370



Mai multe anunțuri ale acestui utilizator

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu

4,2 km de la centru



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

Utilizator înregistrat în baza Legii privind drepturile consumatorilor în conformitate cu art. 11 din Legea nr. 36/2008 privind

Aziată mai multe 

Publicitate

JustConta Business SRL

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

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



Publicat 04 octombrie 2024

Tren intravilan Giurgiu

44 500 €

Publicitate

 RATA DE LA 394 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 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

Trimite mesaj

 076 160 0267

Măi multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu

Vezi harta pe OLX

K 7
L 3

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

 Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor s-a aplicat în cazul achizițiilor pe care le faceți

Arată mai multe 

Publicitate

Dați formă. Umpleți. Adorați.

Noul Generative Shape Fill

 Încercați

Adobe  Illustrator

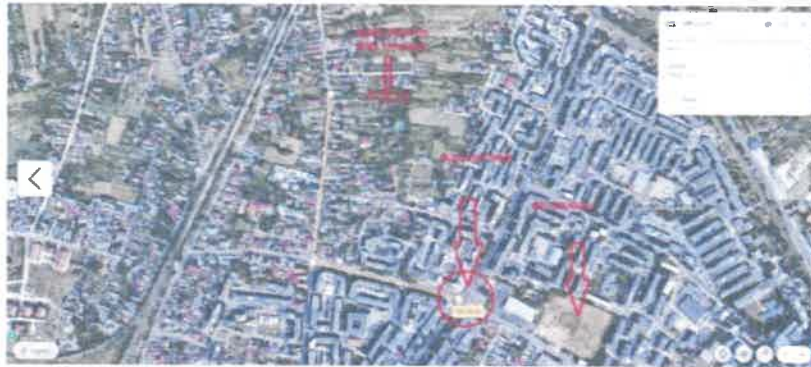
Publicitate

 Truck Scout

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/teren-de-vanzare-str-negru-voda-IDiGJTh.html>



NIU
Pe OLX din august 2013
Activ pe 05 octombrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 932 9424

Mai multe anunțuri ale acestui vand

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un va

Ca urmare a legii privind direcțiile conștientizării
de către în cazul achiziției de care se face

Arată mai multe ▾

Publicat 27 octombrie 2024

Teren de vanzare Str. Negru Voda

49 €

Pubblicare

RATA DE LA 1 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata ut a 1036 m²

Extravilan / Intravilan / Intravilan

Publicitate



De vanzare teren intravilan liber de sarcini cu toate actele in regula pentru a obtine autorizatie de construire.

Suprafata terenului este de 1036 mp cu o deschidere de 12.12 m si o lungime de 90 m.

Posibilitate racordare APA, GAZE, CURENT , CANALIZARE.

Pretul este de 49 Euro/mp.

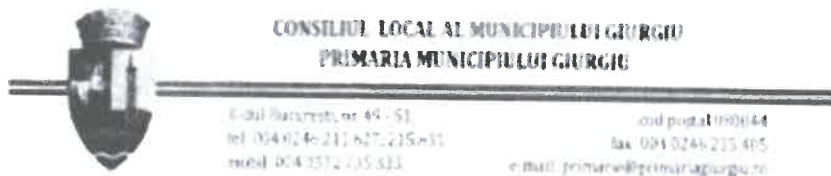
Mai multe detalii despre locatie aveti in pozele anuntului, va stau la dispozitie si la numarul de telefon : zero sapte sase noua trei doi noua patru doi patru.

JustConta Business SRL

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



Anexa Nr. 5 - Acte



Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.115.170.04.12.2024

Către,

S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.
Bld. Tineretului, Nr.3, BLZ1, Et.5, Ap.34
Sector 4, București

Prin prezenta, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare la valoarea de piață recomandată pentru **spatiul** în suprafață de 24.5.00 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Strada Tineretului, FN, identificat cu carte funciara nr.38839 C1-C2, pe care o atașăm în xerocopie.

PRIMAR,
VANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIU,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRAISTARU CRISTIAN

INTOCMIT,
BURCEA MĂDĂLINA

Act de Apartamentare
pentru construcție



Subscrisa **MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în municipiul Giurgiu, Calea București nr. 49-51, județul Giurgiu, CIF 4852455, conform certificatului de înregistrare fiscală nr. 13438/236/2020 nr. 814 eliberat de ANAF, reprezentată legal prin domnul **ANGHELESCU ADRIAN VALENTIN**, cetățean român, CNP 1670820520064, domiciliat în municipiul Giurgiu, Ale Plantelor nr. 6D, județul Giurgiu, **Primar al municipiului Giurgiu, județul Giurgiu**, validat la funcția de primar conform Incheierii de sedință din camera de consiliu din data de 15.10.2020 din dosarul nr. 13438/236/2020 a Judecătorei Giurgiu, definitivă prin neapelare,

în calitate de proprietară a imobilului situat în municipiul Giurgiu, str. Tineretului nr. FN, județul Giurgiu, Adiacent Punct Termic 54, constând din teren intravilan în suprafață de 324 mp, categorie de folosință curți construcții, Obs. teren nelimpreguit, tarla -, parceja - și C1 - construcții industriale și edilitare în suprafață construită la sol de 324 mp, Punct Termic 54, identificat cadastral cu nr. 38839-C1, aflat în DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI GIURGIU

Imobilul este identificat cadastral cu nr. 38839 și este înscris în Cartea Funciară a localității Giurgiu nr. 38839, dreptul de proprietate fiind instabulat în baza încheierilor nr. 9259 din data de 16.02.2018 (domeniul public) și nr. 57044/08.07.2021 (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. 131014/21.10.2024 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. 94757/09.10.2024 eliberat de Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

În vederea apartamentării, Primăria municipiului Giurgiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 584/27.06.2024 și adeverința nr. 98392/21.10.2024 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. 246/29.08.2024 privind aprobarea apartamentării imobilului - PT 54 situat în municipiul Giurgiu, strada Tineretului FN, compus din construcție și teren aferent acestuia, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu pentru care nu s-a formulat acțiune la instanța de contencios administrativ conform avizului pentru legalitate nr. 14392/12.09.2024 emis de Instituția Prefectului-Județul Giurgiu, am hotărât apartamentarea imobilului în 4 (patru) unități individuale și înscrierea acestora în cărți funciare distincte, astfel:

- Unitatea individuală nr. 1, identificată cadastral cu nr. 38839-C1-U1, situată în municipiul Giurgiu, str. Tineretului nr. FN, județul Giurgiu, Adiacent Punct Termic 54, având o suprafață totală utilă de 118,8 mp, din care: încăperea nr. 1 în suprafața de 66 mp - spațiu de depozitare și spălat covoare, încăperea nr. 2 în suprafața de 29,8 mp - spațiu de depozitare și încăperea nr. 3 în suprafața de 21 mp - uscător.

- Unitatea individuală nr. 2, identificată cadastral cu nr. 38839-C1-U2, situată în municipiul Giurgiu, str. Tineretului nr. FN, județul Giurgiu, Adiacent Punct Termic 54, având o suprafață totală utilă de 24,5 mp, compusă din încăperea nr. 1 în suprafața de 24,5 mp - cismărie.

- Unitatea individuală nr. 3, identificată cadastral cu nr. 38839-C1-U3, situată în municipiul Giurgiu, str. Tineretului nr. FN, județul Giurgiu, Adiacent Punct Termic 54, având o suprafață totală utilă de 118,1 mp, din care: încăperea nr. 1 în suprafața de 84,7 mp - cameră cu vase, expansiune și modul de încălzire nr. 2 și încăperea nr. 2 în suprafața de 33,4 mp - cameră.

- Unitatea individuală nr. 4, identificată cadastral cu nr. 38839-C1-U4, situată în municipiul Giurgiu, str. Tineretului nr. FN, județul Giurgiu, Adiacent Punct Termic 54, având o suprafață totală utilă de 13,5 mp, compusă din încăperea nr. 1 în suprafața de 13,5 mp - spațiu de depozitare.

Facem aceasta apartamentare conform documentației întocmită conform Legii 7/1996 care face

consiliu din data de 15.10.2020 din dosarul nr. 13438/236/2020 a Judecătorei Giurgiu, definitivă prin neapelare, certificatului de înregistrare fiscală seria A nr. 0654814 eliberat de ANAF, referatul de achiziție (apartamentare) nr. 125089/03.10.2024 notat cu încheierea nr. 129534/16.10.2024 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 vederea 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 proprietari.

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

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
JUDEȚUL GIURGIU,
Telefon/Fax-0246.21.32.21,
e-mail: ujeniuc.madalina@scnp.ro

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1302
Anul 2024 Luna octombrie Ziua 21

La cererea expresă a domnului ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN, cetățean român, CNP 1670820520064, domiciliat în municipiul Giurgiu, Ale Plantelor nr. 60, județul Giurgiu, identificat cu carte de Identitate seria GG nr. 415554/20.04.2016 eliberat de SPCEP Giurgiu, Primar al municipiului Giurgiu, județul Giurgiu, validat în funcția de primar conform încheierii de sedință din camera de consiliu din data de 15.10.2020 din dosarul nr. 13438/236/2020 a Judecătorei Giurgiu, definitivă prin neapelare, reprezentant legal al MUNICIPIULUI GIURGIU, cu sediul în Mun. Giurgiu, sos. București nr. 49-51, jud. Giurgiu, CIF 4852455, în nume propriu, Ujenic Madalina Anca, notar public, însoțită fiind de Balaciu Ana-Cristina, secretarul biroului, am deplasat în municipiul Giurgiu, sos. București nr. 49-51, județul Giurgiu, la sediul Primăriei municipiului Giurgiu, unde am găsit pe sus numitul, care a declarat că a citit actul în întregime, a înțeles conținutul și consecințele acestuia, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, după care au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul 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. 16/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

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

Scutit de tarif A.N.C.P.J. conform Ordinului 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instanțele sale subordonate, art.6.

Secretar,
s.s. Balaciu 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, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.



ROMANIA
UNIUNEA NATIONALA 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: ujeniuc.madalina@cjcp.ro

Incheiere de Rectificare nr. 53
Anul 2024 Luna octombrie Ziua 29

Fiu, *Ujeniuc 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 Ujeniuc Mădălina Anca din cadrul Societății Profesionale Notariale Ujeniuc cu sediul în municipiul Giurgiu,

CONSTAT URMĂTOARELE

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).

Fașă 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 incheierea 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 Ujeniuc Mădălina Anca din cadrul Societății Profesionale Notariale Ujeniuc cu sediul în municipiul Giurgiu rămân neschimbate.

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

NOTAR PUBLIC,
Ujeniuc Madalina Anca



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38839-C1-U2 Giurgiu

Nr. cerere	131532
Ziua	22
Luna	10
Anul	2024
Cod verificare 10000779487	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Giurgiu, Str. TINERETULUI, Nr. FN, Jud. Giurgiu, ADIACENT PUNCT TERMIC 54
Părți comune: POD, ACOPERIS, TEREN CONSTRUIT SI ALTE SPATII COMUNE

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	38839-C1-U2	24.5	24.5	4.37	28.87	Unitate individuală 2 compusa din cismarie

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
131532 / 22/10/2024		
Act Notarial nr. 1302, din 21/10/2024 emis de Ujeniu Madalina Anca:		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 38839-C1-U2 a unitatii individuale cu numarul cadastral 38839-C1-U2/Giurgiu, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 38839-C1 inscrisa in cartea funciara 38839-C1;	A1
Act Normativ nr. HG 968, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI + Anexa nr 2 - Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al municipiului Giurgiu; Act Administrativ nr. 73664, din 09/02/2018 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; Act Administrativ nr. 6681, din 14/02/2018 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 38839-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Giurgiu, Str. TINERETULUI Nr. FN, jud. Giurgiu, ADIACENT PUNCT TERMIC 54

Părți comune: POD, ACOPERIS, TEREN CONSTRUIT SI ALTE SPATII COMUNE

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	38839-C1-U2	24,5	24,5	4,37	28,87	Unitate individuală 2 compusa din cismare

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

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

Data soluționării,
22-10-2024

Asistent Registrator,
Mihail-Theodor Mogîldea

Referent,

Data eliberării:

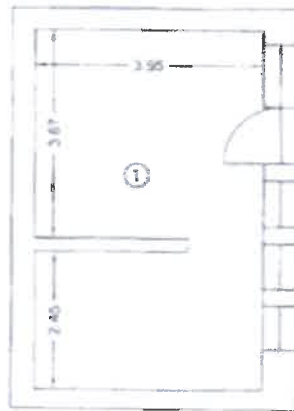
____/____/____

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

RELEVU U2
Scara 1 : 100

Nr. cadastral al terenului		Adresa imobilului	
		Mun. Giurgiu, str. Tineretului, nr. FN, ADJACENT PUNCT TERMIC SA, jud. Giurgiu	
Centra Funciara colectiva nr.	38839-C1	UAT	GIURGIU
Cod unitate Individuala (U)		CF individuala	38839-C1-U2



Nr. Incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata vârf (mp)
1	Calorifer	24.5
		Suprafata Libra = 24.5 mp
		Suprafata Totale = 24.5 mp
Emitent: Tehn. Zancu Iulian Act. seria RO-GR nr 5007 SC TERRACAD SRL		Receptor: Mirela-Lorelai Dobrescu <small>Digitally signed by Mirela-Lorelai Dobrescu Date: 2024.10.15 13:53:20 +03:00</small>
Septembrie 2024		Data



ZANCU IULIAN-ANDREI
Semnat digital de ZANCU IULIAN-ANDREI
Data: 2024.10.15 13:53:20 +03:00

PRESEDINTE DE SEDINTA

SECRETAR GENERAL