

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului Punct Termic nr.35, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 35644

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.6.868/21.01.2025;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.7.330/22.01.2025;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- solicitarea domnului Ingeaua Eduard – Mihai - Președinte Asociația Club Sportiv Alpha Fighters Academy, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.1.144/09.01.2025;
- prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu
- prevederile art.308, art.309, art.312 și art.362, alin.(1) și alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal, prevederile art.13 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare.

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă concesiunea prin licitație publică a imobilului Punct Termic nr.35, compus din construcție și terenul aferent în suprafață de 201,00 mp., identificat cu număr cadastral 35644, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea imobilului Punct Termic nr.35, compus din construcție și terenul aferent în suprafață de 201,00 mp., identificat cu număr cadastral 35644, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, conform Anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea imobilului Punct Termic nr.35, compus din construcție și terenul aferent în suprafață de 201,00 mp, identificat cu număr cadastral 35644, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, conform Anexei 2.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 1880 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Barbu Ionuț

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 30 ianuarie 2025

Nr. 23

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru, — voturi împotriva și — abțineri,
din totalul de 19 consilieri prezenți

ANEXA 1



STUDIU DE OPORTUNITATE

**Privind inițierea procedurii de concesionarea
imobilului PT 35 proprietate privata a orașului
Giurgiu, mp. situate în orasul Giurgiu, Sos.
Bucuresti FN**

Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu

JustConta Business SRL

Sediu social: Bulevardul Tineretului 13, bl. Z4, sc. 1, ap. 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea imobilului care face obiectul concesiunii

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

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

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

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul VII. Avize obligatorii

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr. 3190/15.01.2025 din partea UATM Giurgiu, JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii imobilului PT 35 in suprafata de 201 mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 17.01.2025 iar cursul euro este 1EUR= 4.9759 lei

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

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

Imobilul PT 35 in suprafata de 201 mp, este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Sos. Bucuresti FN, nr.cadastral 35644, CF nr. 35644 si 35644-C1. Acest imobil nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

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

Acest proiect valorifica Imobilul PT 35 în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca această construcție să fie valorificată prin concesiunea ei.

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

JustConta Business SRL

Sediu social: Bulevardul Tineretului 13, bl. Z4, sc. 1, ap. 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea Punctului Termic care face obiectul concesiunii

- **Localizarea amplasamentului:** GIURGIU, șos. București FN AFERENT PUNCT TERMIC 35, jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada Tineretului.
- **utilizarea actuala a amplasamentului:** cladirea este utilizata la data inspectiei
- **utilitati** - retea urbana de energie electrica, apa, canalizare
- **utilizarea imobilelor din vecinatatea amplasamentului:** rezidentiale si comerciale

INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

- **tipul constructiei de baza** - cladire tip industrial/central termica de cartier
- i. **regim de inaltime** – P
- ii. **anul construirii** – cca 1975, fara reabilitari si modernizari
- iii. **sistem constructiv** – structura din beton armat, acoperis tip cheson, fundatii tip pahar sub stalpi prefabricati din beton, legate intre ele prin fundatii de beton simplu

Caracteristi fizice ale constructiei subiect

Constructia C1 spatiu administrativ, are o suprafata construita de 201 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 inspectiei proprietatea nu este utilizata.

CAPITOLUL II

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

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

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

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

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

Estimarea chiriei (redeventei) minime

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

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

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

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

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

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

În urma aplicării metodelor descrise în raportul de evaluare din data de 17.01.2025 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda comparației directe: 47.000 euro**
- **Metoda capitalizării rentei funciare: nu a fost utilizată**

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

În calculul chiriei/redevenței a fost luat în considerare faptul că, proprietatea a fost evaluată prin metoda comparației directe 47.000 euro, echivalent 232.407 lei și că perioada de concesiune va fi de 25 ani.

Chiria (redevență) anuală = 47.000 euro / 25 ani = 1880 euro/an

Valoarea redevenței minime anuale este de 1880 euro/an echivalent a 9296,98 lei/an

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

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

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

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

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

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

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

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

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

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

Subconcesiunea este interzisă.

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

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

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

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

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

Întocmit,

JustConta Business SRL

Andronic Raluca

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR
GENERAL**

JustConta Business SRL

Sediu social: Bulevardul Tineretului 13, bl. Z4, sc. 1, ap. 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

ANEKA 2



RAPORT DE EVALUARE

**DETERMINAREA VALORII DE PIATA PENTRU IMOBIL CU UTILIZARE ADMINISTRATIVA AMPLASAT IN
SOS. BUCURESTI FN AFERENT PUNCT TERMIC 35, PROPRIETATE PRIVATA A
PRIMARIEI MUNICIPIULUI GIURGIU IN SCOPUL DETERMINARII REDEVENITEI DIN CONCESIUNE**

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

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

17.01.2025

JustConta Business SRL
Sediul 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	ADMINISTRATIVA		
Adresa proprietatii	Giurgiu, sos. Bucuresti FN aferent punct termic 35		
Proprietari	Persoana juridica: PRIMARIA GIURGIU		
Numar cadastral	Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF. nr. 1904/2025, nr cad constructie 35644-C1		
Numar Carte Funciara	35644-C1 a localitatii GIURGIU		
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: <ul style="list-style-type: none"> - Extras CF 1904/2024 - Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF nr. 35644, nr. cad 35644-C1 mun. Giurgiu. 		
Utilizarea actuala a imobilului	Constructie industrială și edilitară, nr. Cad. 35644-C1		
Cea mai buna utilizare	Administrativ/Servicii/Depozitare		
Ocupanti:	Proprietar: <input checked="" type="checkbox"/>	Chirias: <input type="checkbox"/>	Libera: <input type="checkbox"/>
Suprafete (mp)	Ac = 201 mp conform CF		
Descrierea zonei și a amplasamentului	Giurgiu str. Tineretului FN aferent punct termic 35, zona mediana a municipiului. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada Tineretului și apoi pe strazile asfaltate dintre blocuri. Racordat la curent electric, canalizare și apa.		
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare	Imobilul a fost construit appx in anul 1975 in scop tehnic/industrial – punct termic, reabilitata pentru utilizare in conformitate cu cerintele pietii - cladire industrială și edilitară. Conform solicitarii beneficiarului constructia este evaluata in starea actuala cu utilitati – energie electrica apa și canalizare, finisaje impropriu realizate fara a se asigura termo și hidro izolatia, fara lucrari de intretinere și reparatii.		

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 aferente, 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 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.</p> <p>Finisajul interior realizat prin amplasarea placilor de rigips pe inchiderile perimetrare ale constructiei, montarea unui tavan falssi a a parchetului laminat pe dusumeaua din beton a punctului termic. Acestea au fost montate fara termoizolatie si hidroizolatie, sunt afectate de umezeala care a dus la aparitia mucegaiului in toata incinta.</p> <p>Instalatiile electrice cuprind traseele de iluminat corpurile de iluminat fluorescente si traseele aferente prizelor monofazate.</p> <p>Instalatiile sanitare sunt complete.</p>		
Descriere teren	Deschidere 20 ml la strada dintre blocuiri care asigura accesul catre sos. Bucuresti. Terenul nu face obiectul raportului de evaluare.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	<input checked="" type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanta
	Electrice	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Incalzire	<input type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Alimentare cu apa	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Alimentare cu gaze	<input type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Canalizare	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
Abateri de la cartea funciara:	Nu		

Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NU La inspectie au fost identificati pereti usori din rigips care delimiteaza spatiul toaletelor de spatiul comun. Evaluatorul nu are la dispozitie un releveu al proprietatii pentru a determina daca compartimentarea interioara a fost realizata cu autorizatie de construire.	
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	Imobilul evaluat nu are realizate lucrari de intretinere si reabilitare, finisaje impropriu realizate fara a se asigura termo si hidroizolatie. 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). Terenul nu face obiectul raportului de evaluare.	
Abordari in evaluare:	S-au aplicat abordarea prin venit - metoda capitalizarii veniturilor si cost	
Abordarea prin venit	232.407 LEI	47.000 EUR
Abordarea prin cost	230.011 LEI	46.000 EUR
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	LEI	EUR
(valoarea nu cuprinde TVA)	232.407	47.000
Valoarea anuala redeventa din concesiune	9296,98 LEI	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9759 Lei	

CUPRINS

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

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2025. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, elaboratorul semneaza si parafeaza prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1., care are competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declarăm ca ne asumam responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

LAURENTIU EMIL VIERU

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LEGITIMATIE 17709/2025



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 agreeate prin contractul incheiat intre client si Prestator.

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

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

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

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

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de catre Client pentru **determinarea valorii de piata prin identificarea valorilor minime de tranzactionare a proprietatilor similare în scopul calcularii redeventei din concesiune pentru cladirea identificata cu nr. cad. 35644-C1 pentru o perioada de 25 de ani, conform solicitarii beneficiarului.**

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 aferent punct termic 35, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu.

1.4.2. Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilului este in scris în extras CF. nr. 1904 mun. Giurgiu, nr cad. constructie 35644 pentru teren si 35644-C1 pentru constructie.

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății compuse din construcția C1 spațiu cu utilizare administrativă, proprietatea privată Primăria Giurgiu, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

1.4.3. Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului PRIMĂRIA GIURGIU dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții, așa cum reiese din extras CF 1904/2024.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mențiuni cu privire la ipotecă și/sau grevări ale dreptului de proprietate.
- iii. Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: conform extras nu sunt înscrise privilegii în favoarea PRIMĂRIA GIURGIU.

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

1.5. TIPUL VALORII

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

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

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9759 lei**

1.6. DATA EVALUARII

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

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZarii EVALUarii

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

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

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

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul si constructiile edificate pe teren, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului/beneficiarului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului/beneficiarului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite și consemnate natura și sursa informațiilor relevante pe care se 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 1904/2024, OCPI Giurgiu
 - Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate al imobilului este liber de sarcini.
- **din surse publice:**
 - analiza de piață: site-uri imobiliare și publicații de specialitate - www.cauta-imobiliare.ro, www.olx.ro.
 - cataloage de cost pentru estimarea costului de înlocuire – Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri comerciale, Corneliu Schiopu, editura IROVAL București

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care țin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, structura fizică și fundația construcției, prezența substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.

- s-a convenit 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 inspectiei, respectiv cladire cu lucrari de intretinere si reparatii partiale, conectata la utilitati, cu instalatii sanitare specifice unei administrative si finisaje impropriu realizate ce nu asigura termo si hidroizolatie.

Terenul in suprafata de 355 mp nu face obiectul raportului de evaluare, folosinta acestuia apartine concesionarului pe durata executarii contractului. Dezmembramentul dreptului de proprietate, dispozitia, ramane la proprietarul Primaria Giurgiu.

Valoarea de piata a constructiei C1 apartinand domeniului privat la Municipiului Giurgiu este solicitata de catre beneficiar in scopul determinarii valorii redeventei pentru concesionare pe o perioada de 25 de ani. Valoarea redeventei din concesiune nu este prevazuta ca metodologie de lucru in Standardele de Evaluare, ca atare determinarea acesteia se realizeaza prin impartirea valorii de piata la durata solicitata si mentionata de catre beneficiar.

Conf solicitarii beneficiarului, calcularea redeventei s-a realizat in conformitate cu cele de mai jos:

Parlamentul României - Lege nr. 50/1991 din 29 iulie 1991

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

***În vigoare de la 07 august 1991
Formă aplicabilă de la 13 octombrie 2004***

***Consolidarea din data de 30 ianuarie 2020 are la bază republicarea din Monitorul Oficial, Partea I nr. 933 din 13 octombrie 2004 și include modificările aduse prin următoarele acte: OUG 122/2004; L 52/2006; L 376/2006; L 117/2007; L 101/2008; OUG 228/2008; OUG 214/2008; L 261/2009; OUG 85/2011; L 269/2011; OG 6/2010; L 133/2012; L 154/2012; L 81/2013; OUG 121/2011; L 255/2013; L 187/2012; OUG 22/2014; L 82/2014; OUG 41/2015; OUG 7/2016; L 53/2016; L 148/2016; L 159/2016; OUG 83/2016; OUG 100/2016; L 86/2017; OUG 40/2017; L 147/2017; OUG 84/2018; L 292/2018; L 117/2019; L 193/2019; L 7/2020;
Ultimul amendament în 11 ianuarie 2020.***

Art. 17. - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

JustConta Business SRL

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

Art. 308. – Durata concesiunii

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată, să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin derogare de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durata mai mare de 49 de ani.

Art. 309. – Redevența

(1) Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.

(2) Redevența obținută prin concesionare, din activități de exploatare a resurselor la suprafață, se constituie venit după cum urmează:

a) 40% la bugetul local al județului pe teritoriul căruia există activitatea de exploatare;

b) 40% la bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pe teritoriul căreia/căruia există activitate de exploatare;

c) 20% la bugetul de stat.

(3) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

(4) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (3), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Raportul de evaluare este realizat conform documentelor puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv Extras CF și comanda atasate în Anexe.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- i. utilizarea este permisă doar clientului / beneficiarului și utilizatorilor desemnați, precizați explicit în raport și doar pentru scopul declarat; în caz contrar, rapoartele în integralitatea lor sunt lovite de nulitate absolută;
- ii. prezentul raport este realizat în scopul vânzării și nu poate fi utilizat în alte scopuri (precum raportare financiară, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri există Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor și/sau citirea voită sau intamplatoare de către terțe persoane după predarea acestora către client, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat și/sau evaluatorul membru corporativ), în niciun fel și în nicio circumstanță, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor și informațiilor cuprinse în cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea și/sau publicarea în spațiul public după predarea către client, prin mijloace media de orice natură, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, în integralitatea lor sau doar a unor părți din acestea, inclusiv informații cu privire la Prestator (nume, adresă, contact, etc) asociate

cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatori ai raportului;

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

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

1.13. DATA RAPORTULUI: Data la care este emis raportul de evaluare este 17.01.2025.

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1. INSPECTIA PROPRIETATII

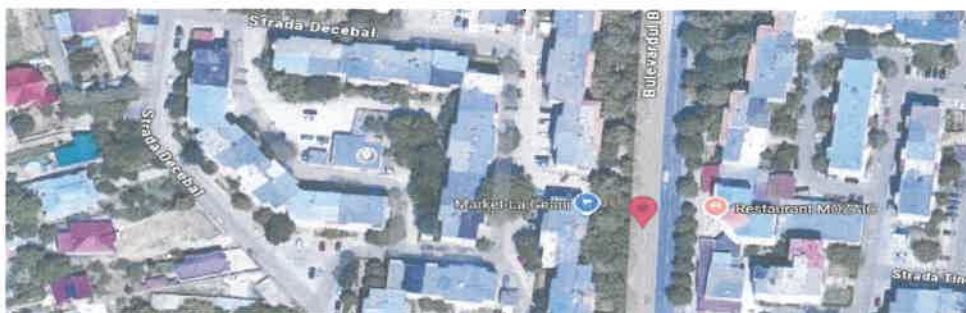
Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator in data de 16.01.2025 impreuna cu reprezentantul beneficiarului. Informatii cu privire la amplasarea, starea si utilizarea proprietatii au fost puse la dispozitie de catre beneficiar. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client/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 utilizările proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Giurgiu, sos. Bucuresti FN aferent punct termic 35, jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada asfaltata intre blocuri cu acces catre sos. Bucuresti.



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



- **utilizarea actuala a amplasamentului:** cladirea este utilizata in scop administrativ/sectie votare.
- **utilitati:** apa curenta, canalizare, 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
 - regim de inaltime** – P
 - anul construirii** – appx. 1975, fara lucrari de intretinere si reabilitare realizate pana la data inchirierii.
 - 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, grinziile de acoperis au fost monolizate cu beton armat.
- **caracteristi fizice ale constructiei subiect:** **Constructia C1** spatiu administrativ, are o suprafata construita de 201 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 inspectiei proprietatea nu este utilizata.

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

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

În urma analizei activității pietei 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. Ambiant civilizat.

Imobilul este situat în localitatea Giurgiu, str. Tineretului FN AFERENT PUNCT TERMIC 35. 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 pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pieteficiente: 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 pieteficiente 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 pieteficiente, 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 supraofertă 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 pieteficientelor 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 pieteficiente imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pieteficiente mai mici, specializate, numite subpieteficiente, acesta fiind un proces de segmentare a pieteficientei și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este una dintre cele mai dinamice pieteficiente, 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=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wljl2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAozEALw_wcB)

[1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wljl2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAozEALw_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=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wljl2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAozEALw_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?_gcl=1*_plwhl7*_gcl_aw*_RONMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUINemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.*_gcl_au*_MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*_MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*_MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODA4MDguMC4wLjA

<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>

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1729-mp-euromobila-IDivEa9.html>

JustConta Business SRL

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

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

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

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

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

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

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

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/imobil-teren-central-in-orasul-giurgiu-IDj0zm4.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8f31i7394d2ii.html>

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

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

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/if79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

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

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBInt.html?_gl=1*1j5ssfz*_gcl_au*R0NMLIE3MzMzMzgz3NDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBSOVpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ.*_gcl_au*MTQ00TE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNjU5NDcuMC4wLjA

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

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

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

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

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

amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html? gl=1*kqjarf* up*MQ.&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARlsAP-0rfy00m2FEC XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAaAtPwEALw wcb

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

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

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

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html? gl=1*a1fq4x* up*MQ.&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARlsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1*1kkyx4f* up*MQ.&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARlsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html? gl=1*erfbu0* up*MQ.&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARlsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html? gl=1*1oqz0k6* up*MQ.&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARlsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb

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-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-giurgiu-remus-zona-de-vile/7b0f6c7370606b5e.html>

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?_gl=1*gvvqaa*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

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

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

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

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/6219f466780f7f82ehf0094136g5f31d.html>

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html?_gl=1*gcb142*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

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.

i. informații despre costuri de construire

Din informatiile culese de evaluator, costul de construire pentru spatii comerciale tip ADMINISTRATIVA este de appx 714 eur/mp.

JustConta Business SRL

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

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere

In zona de amplasare a imobilului evaluat (median) sunt amplasate constructii specifice rezidentiale si comerciale. Zona de interes este in stagnare, se realizeaza proiecte imobiliare de mici dimensiuni, deprecierea economica apreciata de evaluator este de 15% conform analiza de piata.

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

Orice informatii suplimentare sau neconcordante identificate in urma verificarilor sunt prezentate in Capitolul 2.

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 ADMINISTRATIVA/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 specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau al oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.⁷

3.1.3. OFERTA

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

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

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

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

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

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata – spatiu administrativ independent, aceasta se identifica cu proprietatile comerciale si administrative 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 oferite la vanzare sunt amplasate in zone specializate pentru comert, logistic/depozitare/mic atelier si administrativ.

3.1.4. ECHILIBRUL

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

3.1.5. CONCLUZII

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

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

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

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

⁸ SEV 100 – Cadrul general, par.14

Situația actuală

Oferta pentru închirieri de spatii administrative

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

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

Motivul principal al dezvoltării acestei piețe este nivelul chiriiilor 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 orase 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 si comerciale

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

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

Rata de neocupare si rata de capitalizare

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

In zona median, rata de capitalizare se incadreaza in intervalul 9,2% -10% conform studiu de piata realizat de evaluator.

Cererea pentru închiriere de spații administrative/comerciale

În ceea ce privește cererea pentru închirierea de spatii de birouri aceasta a inregistrat o stagnare în ultima perioadă. Valorile ofertate ale proprietatilor comerciale scoase la vanzare nu au inregistrat cresteri in ultima perioada.

JustConta Business SRL

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

Echilibrul pieței

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

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

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

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

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

Pentru obtinerea de 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 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 este cea mai bună.

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

2. spațiu administrativ – facilitățile sunt specifice unui spațiu cu utilizare administrativă.

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 – la data inspecției terenul este construit, costurile de înălțare a clădirii nu sunt justificate economic.

În aceste condiții, CMBU este utilizarea ca spațiu administrativ, comercial moderat.

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

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

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

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

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

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

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

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

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

Evaluatorul nu a identificat proprietăți similare 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 aferente gradului de neocupare;
- **(VNE)** venitul net efectiv – rezulta prin deducerea cheltuielilor sferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie, etc.

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

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

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

¹⁰ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

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

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

Valoarea determinata prin abordarea prin venit a fost corectata cu valoarea reparatiilor imediate, necesare pentru utilizarea imobilului respectiv refacerea finisajelor a termo si hidroizolatiei pentru utilizarea cu specific administrativ.

4.4. ABORDAREA PRIN COST

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

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

Procedura de evaluare presupune:

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

Terenul va fi evaluat prin metoda comparatiei directe.

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 vârsta-durată de viață
3. Metoda segregării

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

- **Deteriorarea fizică** – reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al 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 62% (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
-	-	232.407	47000	230.011	46000

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 urmatoarele riscuri:

- puterea de cumparare mare necesara pentru potentialii cumpărători;

Efectele acestor riscuri resimtite pe piață sunt:

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

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

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

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

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

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

valoare de piata recomandata	
ABORDAREA PRIN VENIT	
lei	euro
232.407	47.000

Valoarea nu cuprinde TVA

Valoarea anuala a redeventei din concesiune: 9296,28 LEI

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**

~~PRESEDINTE~~
~~DE SEDINTA~~

~~SECRETAR~~
~~GENERAL~~

Anexa Nr. 1 Estimarea valorii

Costul de inlocuire brut

Gradul seismic	Numar de deschideri	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2024 - 2025	cost actualizat 2024 - 2025	SC (mp) 201,00
Grad 7	1	7DEP1D9H4	7DEP1D9H4	1.013,6	2,7740	2.811,7	565.159,74
	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	158.056,35
---------	---------	-----------	-------------	-------	--------	-------	------------

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI FINISAJE PENTRU SPATIU COMERCIAL

Finisaj interior	FINIEMAGP	FINIEMAGP	482,2	2,4322	1.172,8	235.732,80
------------------	-----------	-----------	-------	--------	---------	------------

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI INSTALAȚII FUNCȚIONALE PENTRU HALE INDUSTRIALE

Instalații electrice	INELMAGP	INELMAGP	290,8	2,3858	693,8	139.453,80
Instalații sanitare	ISAMAGP	ISAMAGP	63,7	1,8713	119,2	23.959,20
Instalații de încălzire	INCMAGP	INCMAGP	80,3	2,0423	164,0	32.964,00

structura	48,9%
anelopa	13,7%
finsaje	20,4%
instalatii	17,0%

Total (lei)	1.155.526,89
Total f TVA	970.862,09
Total f TVA lei/mp	4.830,16

Determinarea costului de inlocuire aferent deprecierei economice

CLĂDIRI 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) 85,00
Structură	Grad 7	7STRMAGP	764,3	2,5894	1.979,1	48487,95	188.014,50
Finisaj interior		FINIEMAGP	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	3.328,8		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>



Publicat pe 12 septembrie 2021

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

Demetrius
Pe OLX din martie 2021
Activ pe 12 septembrie 2021

Trămite mesaj

☎ 076 562 0370

Ma trimite anunțul de fiecare dată

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

🔍

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

titular de drepturi de consumator care este responsabil pentru informațiile pe care le-a

Arată 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 clădiri ptr. aprovizionarea

PRIVAT (1)



Teo

Pe OLX din mai 2014

Activ pe 27 decembrie 2024

Trmite mesaj

 072 674 1618

Mai multe anunturi ale acestui vânzător

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu

pe OLX din mai 2014



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

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



PRIVAT

ion729514
14.05.2018 14:00:00
scrie de la 14.05.2018 14:00

Trimite mesaj

076 434 7011

LOCALITATE

Giurgiu, Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Aceste anunturi sunt publicate de catre un v
 la urmare a legii privind drepturile consu
 le aplica in cazul achizitionarii de catre te
 Arata mai multe



Vând/inchiriez 2 spatii comerciale

11 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică | Vânzare / inchiriere / vânzare | Societate / altă - 422114

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 neocl	15,00%	21.374
2	0,00	0,00	0	0	Impozit pe pr	1,30%	25.260
3			0	0	Asigurare clac	0,50%	600
4			0	0	Chelt af		
5			0	0	propr	2,00%	2.422
Venituri din	2.159,00	5,50	11.875	142.494	Costuri cumulate		49.657
A. Venit brut din inchiriere				142.494	B. Costuri totale		49.657
A.1. Venit brut efectiv				121.120			92.837
C. Venit net din inchiriere							
D. Rata de capitalizare					9,2%		
E. Valoare de piata							1.014.614
G.					0 lei		1.014.614 €

https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?_gclid=1*plwhl7*_gclid=aw*R0NMLJE3Mjc4NTgxMDAuQ2owSONRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHYOSH80b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUIINemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.*_gclid=au*MTQ0OTE5NTc4O54xNzI3NjgwMTgz*_gclid=ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_gclid=ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgwODM4MDguMC4wLjA

Actualizat: 29.09.2024
Publicat: 26.05.2021

Ultima actualizare: 28.12.2024

1 070 000 €

Spațiu comercial de vânzare

Caracteristici

- Tip: purtor
- Destinația proprietății: birouri
- Tip clădire: clădire de birouri
- Stare: în construcție
- Tip proprietate: proprietate utilizată
- Tip vânzare: urgență

Descriere

Clădire de birouri 5 + P + 2C 1997, având o suprafață construită la sol de 753 mp și suprafața utilă totală de 2.159 mp. Terenul aferent construcției este de 893 mp la care se mai adaugă o suprafață de 422 mp, concesionată de la primărie. Clădirea are propriul sistem de încălzire, două centrale termice gaz, aer condiționat și supraveghere video. Dispune de toate utilitățile zonei (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale). Imobilul este situat în centrul Municipiului Giurgiu pe Str. Vasile Alecsandri zona rezidențială și administrativă, într-un perimetru delimitat de Strada Vasile Alecsandri, Strada Salciei și Bvd București la aproximativ 500 m de Primăria Giurgiu, având ca vecinătăți Piața Mare.

JustConta Business SRL

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

Determinarea valorii de piata prin abordarea prin venit

A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / utilizare	suprafata utila	Chirie (€)			%	Valoare €	
		unitara	lunara	anuala			
1 spatiu comercial	170,85	6,00	1.025	12.301	Rata de neocupare	10,00%	1.230
2	0,00	9,00	0	0	Impozit pe proprietate	1,30%	706
3	0,00	9,00	0	0	Asigurare cladiri	0,50%	50
4			0	0			
5			0	0	Cheltuieli aferente proprietarului (mobiliare)	2,00%	221
Venituri din chirii	170,85*	6,00	1.025	12.301	Costuri cumulate		2.207
A. Venit brut din inchiriere				12.301	B. Costuri totale		2.207
A.1. Venit brut efectiv				11.071			
C. Venit net din inchiriere							10.094
D. Rata de capitalizare						9,2%	
E. Valoare de piata							110.315
F. Elemente aditionale care afecteaza valoarea							
F.1. Teren in exces	0,00	0					0
F.2. Teren suplimentar							0
F.3. Reparatii imediate	198,06	-201					-39.811
Total elemente care afecteaza valoarea							-39.811
G. Valoare de piata proprietate				4.9759 lei	350.801 lei		70.505 €
					350.801 lei		70.500 €
					Valoare constructie lei		232.407 46.707 €
					Valoare teren lei		118.394

Determinarea valorii terenului prin abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		30.000	320.000	35.000
Suprafata- m ²	355,00	268,00	2.102,00	700,00
Pret oferta €/m ²		112	152	50
Ajustare pentru negociere		-20%	-20%	-5%
Valoarea ajustare		-22	-30	-3
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 5% - 25%. Proprietatile comparabile ofertate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective.		
Pret ajustat		90	122	48
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		89,6	121,8	47,5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		90	122	48
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		90	122	48
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		

JustConta Business SRL

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

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

Conditii de plata	ian.25	ian.25	ian.25	ian.25
Ajustare	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare	0,0	0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Pret ajustat	90	122	48	
Localizare	teren adiacent PT 35	Str. Toporasi, nr. 16	Str. Garii 90	Intr. Oltului
Ajustare	0%	0%	30%	
Valoarea ajustare	0	0	14	
Explicatie ajustare	Sunt necesare ajustari pentru localizare, comparabila 3 fiind amplasata in zona similara dar cu acces din alee secundara, specific locuinte unifamiliale. Analiza de piata indica o ajustare determinata pe baza interviului direct cu agentii imobiliari de 15-30%			
Acces/ Vizibilitate	bun/inf	bun/inf	bun/bun	bun/inf
Ajustare	0%	-25%	0%	0%
Valoarea ajustare	0	-30	0	0
Explicatie ajustare	Comparabila 2 a fost ajustata negativ pentru acces din strada principala, aceasta permite dezvoltarea imobiliara superioara 25%.			
Utilizare	comercial	rezidential/comercial	comercial	rezidential/comercial
Ajustare	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare	0	0	0	0
Explicatie ajustare	Nu sunt necesare ajustari.			
Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT=1,5mpADC/mp , POT=50%	Similar	Similar	Similar
Ajustare	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare	0	0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-constructii in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.			
Deschidere	46	10	22	20
procentul laturilor	5,96	0,37	0,23	0,57
Ajustare	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare	0	0	0	0
Explicatie ajustare	Nu sunt necesare ajustari, deschiderea este suficienta pentru utilizarea in conformitate cu destinatia.			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare	0	0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	355	268	2.102	700
Ajustare	0%	5%	0%	0%
Valoarea ajustare	0	6	0	0
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari comp 2 pentru costuri lotizare, 5-6 eur/mp			
Alte ajustari	forma neregulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
Valoarea ajustare	-22	-30	-12	
Explicatie ajustare	Subiectul raportului de evaluare are forma neregulata care afecteaza utilizarea a cca 35% din proprietate. Evaluatorul a utilizat acest coeficient pentru a ajusta negativ comparabilele.			
		da	da	da
Ajustare neta		-22	-55	2
		-25%	-45%	5%
ajustare bruta		22,39	66,98	26,13
		25,00%	55,00%	55,00%
Pret ajustat	67	67	50	
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	67	334		
Valoare teren	23.843	118.394		
rotunjit la	23.843	118.400		

Curs Euro	4,9655	0	67	67	50
			-25,74%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (50 E/mp la 67 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 1 a indicat ca valoarea acesteia este 67 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 118.400 lei.

Determinarea valorii de piata prin abordarea prin cost

Constructie	SC mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la finalizare E/mp	Valoare la actual actual final	Valoare la actual actual la stadiul actual	Valoare la actual actual la stadiul actual	Uzura fizica		Valoare deprecata fizic	Deprecata funct ext	Deprecata ramasa Euro	Valoare ramasa Euro	Valoare ramasa Lei	E/mp	Lei/mp					
									Structura	Instalati								Anvelopa	Finisaje	20% TOTAL	ramasa Euro	ramasa Lei
sp prest serv	201,00	714	714,03	100%	143.520	714,03	143.520	62,50%	49%	17%	14%	33,33%	90,91%	62,17%	54.252	0,00%	14,86%	46.225	230.011 Lei	230	6/mp	1.144 lei/mp
Costul de nou a fost preluat din Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri comerciale, Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti																						
															Valoare ramasa constructii		46.225 €		230.011 Lei			

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=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wlji2B6JmwKUhtcR6ZREZkFwkanYaAoz EALw_wcB

Specificații

ID anunt: XAAL1404U

Actualizat în: 08.01.2024

Spatiu comercial Giurgiu

874.272 €



4.3 Importanta anunt

View Map

Andrei Grecu
 CERVED PROPERTY SERVICES

0731038646
 0011008201 / 0213275054

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Messenger Email

Activati notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți

Activati



Case Prefabricate Ieftine

Case prefabricate [Deschideți >](#)

Descriere

Spatiu comercial Giurgiu

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

SPATIUL IMAGINAT

Actualizat în: 08.01.2024

Tip imobil:	Clădire de birouri	Regim înălțime:	P+2E
Suprafata utila totala:	2013 mp	An constructie:	1994
Etaji:	Demisol / 2	Destinatie recomandată:	Clădire de birouri

Alte detalii:

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

Clasa energetica C
 Consumul anual specific de energie (kWh/m2an): 26.5
 Indice de emisii echivalent CO2 (kgCO2/m2an): 12.5

Suprafata construita: 2457 mp
 Nr incaperi: 20
 Utilitati: Utilitati generale (Telefon)

pret vanzare: 874.272
 monedavanzare: EUR
 pret vanzare emp: 454.31
 monedavanzare emp: 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>



Publicat 08 octombrie 2024




Cladire spatiu comercial birouri zona centrala Giurgiu Str. Vlad Ţepeş

8 € Pretul e negociabil


PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Vânzare Inchiriere Inchiriere 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 octombrie 2022
Activ de 31 august 2024

Trmite mesaj

 072 239 2578

Vezi multe anunuri ale acestor vânztori >

LOCALITATE

 **Giurgiu,**
Giurgiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

Cu amare plăcere punem la dispoziție consumatorul de aplică în cazul achizițiilor pe care le facem la noi

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



Publicat 28 decembrie 2024

Închiriez/Vînd, Spațiu Comercial, Ultracentral, la Stradă

5 € Prețurile negociabile

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

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

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

-Clădirea se pretează la orice activitate.

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

PRIVAT ⓘ



Constantin

Pe OLX din anul 2017

Activ de 04 octombrie 2024

Trimite mesaj

☎ 077 383 0422



Majoritatea anunțurilor ale acestui vânzător

LOCALITATE



Giurgiu,

Giurgiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către tine vari:

Ca urmare a legii privind drepturile consumatorilor de servicii în cazul achizițiilor pe care se fac.

Arată 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.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu->


[IDnwOO.html?_gl=1*_plwhl7*_gcl_au*_RONMLIjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owSONRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHYOSHb0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUINemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.*_gcl_au*_MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*_MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*_MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODAwMDguMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?_gl=1*_plwhl7*_gcl_au*_RONMLIjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owSONRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHYOSHb0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUINemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.*_gcl_au*_MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*_MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*_MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODAwMDguMC4wLjA)

Ultima actualizare: 28.12.2024

Actualizat: 29.09.2024

Publicat: 26.05.2021

[← Înapoi la Rețea](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)



Andrei Greu
Agent agentie
☎ 0731 030 646

Nume*

Email*



+40 - Numar de telefon*

Sunt interesat(a) de acest
Vandere si de vrea sa fac o
Astept cu interes raspuns
Mulțumesc!

Administrabilul proprietarului
Municipal

Trimite mesaj

Mulțumesc!



Cladire de birouri Giurgiu
1 070 000 € 466 €/m²
📍 Giurgiu, Giurgiu

Spațiu comercial de vânzare
52 215m²

Etej:	parter
Destinația proprietății:	birouri
Tip clădire:	clădire de birouri
Stare:	destinată vânzării
Tip proprietate:	proprietate utilizată
Tip vânzător:	agenție

Caracteristici

Descriere

Clădire de birouri S + P + 2E, 1997, având o suprafață construită la sol de 753 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. Diăpune de toate utilitățile zonei (apă, canalizare, electricitate, gaze naturale). Imobilul este situat în centrul Municipiului Giurgiu pe Str. Vasile Alecsandri zona rezidențială și administrativă, într-un perimetru delimitat de Strada Vasile Alecsandri, Strada Salciei și Blvd Bucuresti la aproximativ 500 m de Primăria Giurgiu, având ca vecinătăți Piața Mare.

JustConta Business SRL

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

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



Publicat 21 septembrie 2024

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Prețurile negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Vânzare/închiriere Vânzare Suprafața utilă: 432 m²

Vând sau închiriez 2 spatii comerciale în 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 necesara) la demisol cu vestiare ,sauna ,grupuri sanitare , 432 mp si cu posibilitate de extindere terasa aprox 300 mp , cel de-al 2 lea spatiu are 90 mp cu toate utilitățile și grup sanitar , este renovat modern ,împărțit în 3 camere ,posibilitate deschidere clinica medicala ,birouri ,etc

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

PRIVAT ⓘ

ion729514
Fe OLX din august 2023
Activ pe 09 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 434 7011

Mai multe știri și ale acestui vân

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

Ca amare ,egre brand drepturile consu
se aplică în cazul achizițiilor pe care le faci

Arată mai multe ▾

Publicitate



JustConta Business SRL

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

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

Postat: 26 decembrie 2024



Postat: 27 septembrie 2024

Spatiu Comercial

88 000 €

 PROMOVEAZĂ

 REACTUALIZEAZĂ


Persoană fizică

Suprafata utila: 95 m²

DESCRIERE

Spatiu comercial sup parter 95mp /subsol 180mp curent 380v
Acces din sose principala
Pret 88000 euro



 072 674 1618

Mai multe anunturi ale acestui vi

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

Că urmare legii privind drepturile con
se aplică în cazul achizițiilor pe care le f

Arată 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

Spatiu comercial

85 000 EUR
negociabil

0726741618

📍 Bucuresti 📍 Zona Centra



Bună, mă interesează oferta dumeavoastră. Mai este valabilă?

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



beraru
Pe OLX din septembrie 2017
Activ pe 29 Iulie 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 a legii privind drepturile consumatorilor, se aplică în cazul achizițiilor de care se face

Arată mai multe ▾

Postat 10 Septembrie 2024

Închiriere spațiu

1 €

📌 PROMOVIAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică

Suprafata utila: 100 m²

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

Spațiul are toate utilitățile necesare.

Este situat stradal pe Bld Bucuresti, lângă Kaufland.

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

JustConta Business SRL

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

Pubblicitas



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

Spatiu de inchiriat

5 EUR

0720960684

0 Imagini 0 Galerie 0 Favorit



Elună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este disponibil?

Adaugă spațiu?

Trimite

Fă ofertă

Visualizat: 139

Reponență



Mana

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila 30.0 m²

Descriere

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

Spatiul are 2 intrări, ceea ce facilitează accesul livrărilor.

Exista posibilitate de parcare stradala în fata spatiului.

Locatie: Bulevardul 1907 Nr 72 (Gurgiu)
Suprafată: 30 mp2



JustConta Business SRL

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

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

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri , cabinet , showroom

1 600 RON

0724541747

[Galeria Galerie](#) [Vezi contact](#)



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este vala

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 189

Raportează



Ovidiu

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

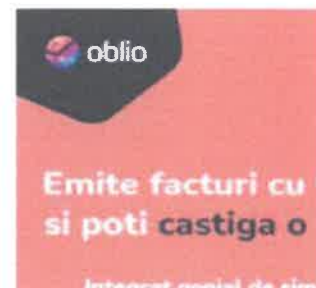
Suprafata utila 60 0 m²

Descriere

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri , cabinet , showroom

Vezi detalii pe www.ronimo.ro

0724541747



JustConta Business SRL

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

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

Spatiu comercial de inchiriat

3 000 RON

0761270537

Bucuresti, Giulesti | JustConta



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

Adaugă favoriz

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 224

Reportează



Elena Bongioi

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila 100 0 m²

Descriere

spatiu comercial stradal de inchiriat

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

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



JustConta Business SRL

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 spațiu ultracentral

350 EUR

0763615813

📍 [Bucuresti](#) 📅 [Publicat](#)



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

➕ Adaugă fișe ?

Trimite

🚫 Fără ofertă

👁️ Vizualizări: 90

🚩 Raportează



Jeni

vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila 100,0 m²

Descriere

Spațiu ultracentral în spatele pieții centrale str. Cuza Vodă Nr 2 renovat toate utilitățile suprafața totală plus curte 150mp Liber de la 1 septembrie 2024 Preț 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 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

Spatiu comercial " DOI PAPUCI "

Giurgiu, sos. Bucuresti nr. Ansamblu IS

Parter 420 mp

Etaj 180 mp

Teren 710 mp

Deschidere la strada, 36 ml.

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

Plata în rate direct prin proprietar fara comisioane, dobânzi.

Acceptăm și unele schimburi, variante!



Demetrius

Pe OLX din martie 2013

Activ pe 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 562 0370



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un



ca vânzător. Legile privind drepturile con-

sumatorilor se aplică în cazul achizițiilor pe care le fi-

Arată mai multe ▾

Publicarea

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>



Postat: 24 octombrie 2024

Tren intravilan Giurgiu

44 500 €

Puncte de vânzare

RATA DE LA 98+ LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utilă: 400 m²

Extravilan / intravilan intravilan

DESCRIERE

De vânzare 400m² de tren intravilan în Giurgiu, str. Negru Vodă nr 152. A deschidere la strada și ide de mugard din beton alba, posibilă posibilitate de racordare la rețeaua electrică, gaze, canalizare. Posibilitate de construcție și extindere fără autorizație. Proprietar cu carte funciara. Accept și variante.

Trimite mesaj

 076 150 0267

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu

15.5 km de oraș



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător profesionist

Ca urmare, veștile privind drepturile consumatorilor se aplică în cazul achizițiilor de care le țineți cont

Arată mai multe 

Publicitate



Publicitate



JustConta Business SRL

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

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

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



NIU
Pe OLX din august 2013
Artă pe 05 octombrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 932 9424

(Mai multe anunțuri ale acestui vânzător)

LOCALITATE

 **Giurgiu,**
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

 Căutămare, lege privind drepturile consumatorilor se aplică în cazul achizițiilor pe care le faceți

Arată mai multe ▾

Teren de vanzare Str. Negru Voda

49 €

Publicitate

RATA DE LA 1 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Suprafață ultra 1.000 m²

Extravilan / intravilan / intravilan

Publicitate



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

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

Posibilitate racordare APA, GAZE, CURENT , CANALIZARE.

Pretul este de 49 Euro/mp.

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

JustConta Business SRL

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

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

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



☎ 072 981 2477

(Mai multe detalii ale acestui ...)

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

📍 IDiz68J.html

🔍 📄

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

📄
cu următoarele legături privind drepturile con-
sumatorilor aplicabile în cazul achizițiilor pe care le-

Arată mai multe ▾

Publicat la 14 septembrie 2024

Teren de vanzare municipiu Giurgiu

42 500 €

Publicat de:

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică

Suprafața utilă: 500 mp

Extravilan / Intravilan / Intravilan

DESCRIERE

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

Publicitate



Publicitate

JustConta Business SRL

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



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

Anexa Nr. 3 - Fotografii





Anexa Nr. 5 - Acte

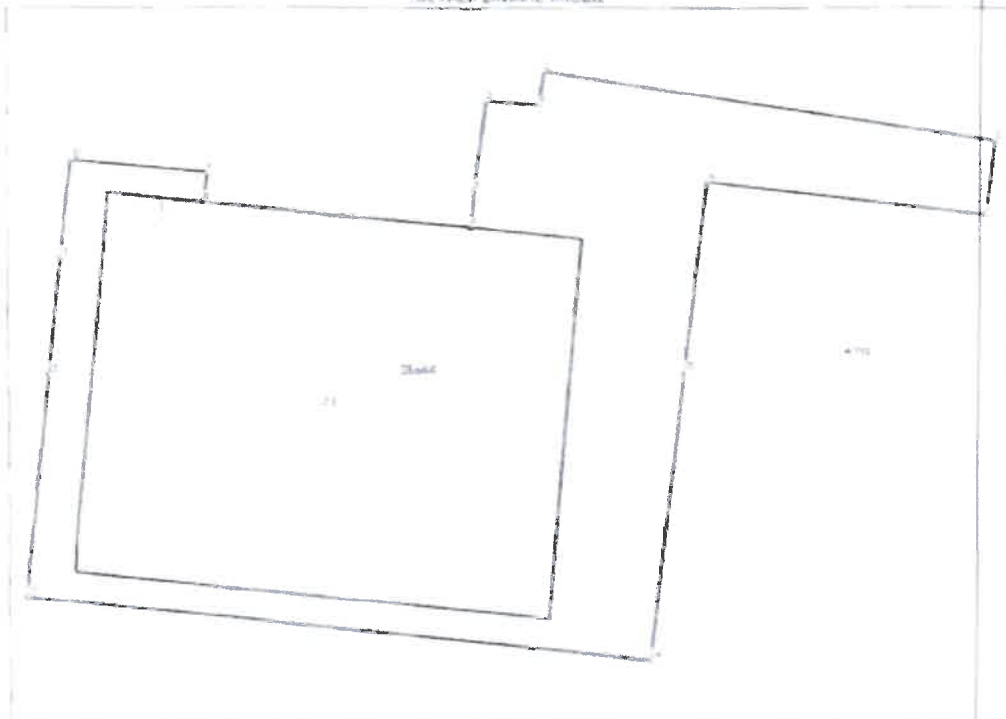
	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpia		Nr. cerere: 1904 Ziua: 14 Luna: 01 Anul: 2025 Cod unitate: 0016572171								
	EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE										
Carte Funciară Nr. 35644 Giurgiu											
A. Partea I. Descrierea imobilului											
TEREN Intravilan											
Adresa: Loc. Giurgiu, Sos BUCURESTI, Nr. FN, Jud. Giurgiu, AFERENT PUNCT TERMIC 35											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Crt</th> <th>Nr. cadastral Nr. topografic</th> <th>Suprafata* (mp)</th> <th>Observatii / Referinte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>35644</td> <td>355</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte	A1	35644	355				
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte								
A1	35644	355									
Construcții											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Crt</th> <th>Nr. cadastral Nr. topografic</th> <th>Adresa</th> <th>Observatii / Referinte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1.1</td> <td>35644-01</td> <td>Loc. Giurgiu, Sos BUCURESTI, Nr. FN, Jud. Giurgiu, AFERENT PUNCT TERMIC 35</td> <td>S. construita la sol 201 mp. PUNCT TERMIC 35.</td> </tr> </tbody> </table>	Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte	A1.1	35644-01	Loc. Giurgiu, Sos BUCURESTI, Nr. FN, Jud. Giurgiu, AFERENT PUNCT TERMIC 35	S. construita la sol 201 mp. PUNCT TERMIC 35.			
Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte								
A1.1	35644-01	Loc. Giurgiu, Sos BUCURESTI, Nr. FN, Jud. Giurgiu, AFERENT PUNCT TERMIC 35	S. construita la sol 201 mp. PUNCT TERMIC 35.								
B. Partea II. Proprietari și acte											
Inscrisri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe									
10024 / 24/02/2014 Act Normativ nr. HG 968, din 05/09/2002 emis de Guvernul Romaniei (anexa nr. 2, insozit de CL prin hotararea nr. 135/26.08.1999, modificata si completata prin hotararea nr. 76/16.05.2002 "Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al municipiului Giurgiu", act administrativ nr. 5127 din 21.02.2014 de Directia Patrimoniul - Compartiment patrimoniul - evidenta proprietati si cadastru, act administratie nr. 38738 din 18.02.2014 de D.J.T.L. Giurgiu.)											
B1 Intabulare drept de PROPRIETATE a testare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1, A1.1									
2) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT											
57102 / 08/07/2021 Act Administrativ nr. 208 din 30/06/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;											
B2 Se noteaza trecerea din Domeniul Public al Municipiului Giurgiu in Domeniul Privat al Municipiului Giurgiu.		A1, A1.1									
C. Partea III. SARCINI											
Inscrisri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe									
NU SUNT											
DOCUMENT CARE CONȚINE DATE CU CARĂ TER PERSONAL PROFESIONALE DE PROVEDERILE LEGII NR. 67/2001			Pagina 1 din 3								

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
35644	355	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALIE LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Viaza	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo.	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	355	-	-	-	DOMENIU PUBLIC

Date referitoare la constructii

Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	35644-C1	constructii industriale si editare	201	Cu acte	5 constructii la sol 201 mp. PUNCT TERMIC 35

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)
1	2	2.481
2	3	15.123
3	4	1.157

JustConta Business SRL

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

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
4	5	1.744
5	6	2.965
6	7	1.289
7	8	8.904
8	9	1.0
9	10	4.5
10	11	3.291
11	12	3.978
12	13	7.481
13	14	20.722
14	15	9.715
15	16	6.444
16	1	9.355

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

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

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

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

Data și ora generării:

14/01/2025, 09:28

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tinerețului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, București

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

**SECRETAR
GENERAL**