

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.15.751/11.02.2025;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte înregistrat la nr.18.229/17.02.2025;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- solicitarea domnului Burtavel Gilbert, în calitate de administrator al GILBERT & ALICE S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.104.296/10.11.2023;
- prevederile Hotărârii nr.330/27.10.2022 a Consiliului Local, privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.352/29.11.2023 privind stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a unui imobil compus din construcție și teren aferent în suprafață de 235,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A;
- prevederile art.363 și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.1730 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil.

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

HOTĂRĂȘTE:

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

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare pentru determinarea prețului de vânzare prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și terenul aferent care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 235,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12 A, fost Punct Termic 19, înscris în cartea funciară nr.36167, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Art.5. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Taxe și Impozite Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Nicolae Florian

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Barceanu Liliana

Giurgiu, 20 martie 2025
Nr. 66

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru, din totalul de 20 consilieri prezenți

**RAPORT DE EVALUARE**

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

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

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

07.10.2024



SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului		PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati		PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii		07.10.2024		
Tipul proprietatii		Comercial		
Adresa proprietatii		Giurgiu, str. Mihai Viteazu FN aferent punct termic 19		
Proprietari		Persoana juridica: PRIMARIA GIURGIU		
Numar cadastral		Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF. nr. 58730/2014, nr cad constructie 36167-C1		
Numar Carte Funciara		36167 a localitatii GIURGIU		
Lista actelor de proprietate		titlul de proprietate conform: - Extras CF 58730/2014 - Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF nr. 36167, nr. cad 36167-C1 mun. Giurgiu.		
Utilizarea actuala a imobilului		Ocupat de concesionar		
Cea mai buna utilizare		Servicii/depozitare		
Ocupanti:		Proprietar: ☐	A. Concesionar: ☒	Libera: ☐
Suprafete (mp)	Constructie	Ac = 235 mp masurata la sol		
	Teren	Total 235 mp		
Descrierea zonei si a amplasamentului		Giurgiu str. Mihai Viteazu FN aferent punct termic 19, zona median-centrala a municipiului. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada Mihai Viteazu si apoi pe strazile asfaltate dintre blocuri. Curent electric, gaze, canalizare, si apa.		
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare		Imobilul a fost construit in anul 1970 in scop tehnic/industrial – punct termic, reabilitata pentru utilizare in conformitate cu cerintele pietii - cladire prestari servicii. Conform solicitarii beneficiarului constructia este evaluata in starea predata concesionarului respectiv fara utilitati, finisaje in stare avansata de degradare.		
Tip constructie (structura)		Structura de rezistenta este realizata din cadre din beton armat, inchideri perimetrice din beton si zidarie (bca), acoperis tip terasa		

JustConta Business SRL

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

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

	necirculabila din beton armat cu izolatie termica si hidrofuga.		
Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	Constructia C1 are regim de inaltime P. Finisaje inferioare in stare avansata de degradare specifice unei utilizari tehnico-industriale, tamplarie exterioara metalica cu geam simplu si usi din tabla.		
Descriere teren	Deschidere 18.5 ml la strada dintre blocuri care asigura accesul catre str. Mihai Viteazu		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	Tip rețele / instalatii		Distanța
	Electrice	☒	Pe proprietate
	Incalzire	☐	Pe proprietate
	Alimentare cu apa	☒	Pe proprietate
	Alimentare cu gaze	☒	Pe proprietate
	Canalizare	☒	Pe proprietate
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare	☐ DA ☒ NU		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	☐ DA ☒ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Nu au fost identificate ipoteci sau sarcini conform acte puse la dispozitie.		
Concluzie privind imobilul evaluat	Conform ipotezei speciale solicitate de catre beneficiar se considera finisajele de la data inceperii utilizarii de catre concesionar, respectiv fara lucrari de intretinere si reabilitare cu finisaje cu specific tehnico-industriale in stare avansata de degradare. Evaluatorul nu are		

	cunostinte despre existenta vreunei expertize tehnice a cladirii, privind starea tehnica a acesteia si eventuala incadrare la unul din gradele de risc seismic (I, II sau III).	
Abordari in evaluare:	S-au aplicat abordarea prin venit - metoda capitalizarii veniturilor si cost	
Abordarea prin venit	291.692 LEI	58.700 EUR
Abordarea prin cost	281.754 LEI	56.700 EUR
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA Valoarea nu cuprinde TVA	LEI	EUR
	291.692	58.700
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9692 Lei	



Raluca-
Alexandra
Andronic

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

JustConta Business SRL

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

CUPRINS

1. CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului	6
1.2. Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati	6
1.3. Scopul evaluarii	7
1.4. Identificarea proprietatii supuse evaluarii	8
1.5. Tipul valorii	8
1.6. Data evaluarii	8
1.7. Documentarea necesara realizarii evaluarii	8
1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	8
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale	8
1.10. Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare	8
1.11. Conformitatea evaluarii cu standardele	9
1.12. Forma raportului	9
1.13. Data raportului	9
2. CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. Date despre proprietatea subiect	10
2.2. Date despre aria de piata	11
2.3. Date despre proprietati comparabile	11
3. CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR	12
3.1. Piata imobiliara specifica	12
3.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)	13
4. CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE	14
4.1. Rationamentul asupra selectiei abordarilor utilizate	14
4.2. Abordarea prin piata	14
4.3. Abordarea prin venit	14
4.4. Abordarea prin cost	14
4.5. Rezultatele obtinute in urma aplicarii abordarilor	15
5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE	16
5.1. Analiza rezultatelor evaluarii	16
5.2. Concluzia asupra valorii	16
5.3. Mentiuni 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 2024. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

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

LAURENTIU EMIL VIERU

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LEGITIMATIE 17709/2024



JustConta Business SRL

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

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU în calitate de persoană juridică.

1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU.

Evaluatorul își asumă răspunderea doar față de client și utilizatorii desemnați, specificați mai sus, în condițiile agreeate prin contractul încheiat între client și 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 decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia. În 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.

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

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de către Client pentru **determinarea valorii de vânzare, conform solicitării clientului.**

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postală

Proprietatea este situată în str. Mihai Viteazul în aferent punct termic 19 jud. Giurgiu, mun. Giurgiu.

1.4.2 Identificare cadastrală

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în extras CF. nr. 58730 mun. Giurgiu, nr cad construcție 36167 pentru teren și 36167-C1 pentru construcție.

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

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

² prin "evaluare" se înțelege atât valoarea estimată (concluzia asupra valorii) cât și raportul de evaluare

1.4.3 Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului PRIMARIA GIURGIU dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții, așa cum reiese din extras CF 58730/2014.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mențiuni cu privire la ipotecă și/sau grevări ale dreptului de proprietate.
- iii. Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: conform extras nu sunt înscrise privilegii în favoarea PRIMARIA GIURGIU.

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

1.5. TIPUL VALORII

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

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

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

1.6. DATA EVALUARII

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

1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ REALIZĂRII EVALUARII

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

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

- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

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

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

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de catre client:**

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

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

ii. din surse publice:

JustConta Business SRL

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

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

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

1.9.2 Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun 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 nevinovate; 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 că evaluarea să se realizeze în ipoteza că amplasamentul îndeplinește toate condițiile legale privind mediul înconjurător, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se constată contrariul; aspectele care se vor identifica în acest caz, vor fi prezentate în cadrul raportului.
- nu au fost luate în considerare modificări legislative sau condiții de piață ulterioare datei evaluării care ar putea influența valoarea estimată; de aceea, valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă doar la data evaluării.

Ipoteze speciale: Conform solicitării clientului construcția este evaluată în condițiile de la data preluării concesiunii, respectiv clădire fără lucrări de întreținere și reparații conectată la utilități, fără instalații sanitare specifice unei utilizări comerciale/prestări servicii/ cu finisaje aferente unui spațiu tehnic-industrial în stare de degradare.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

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

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

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

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 07.10.2024.

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea nu a fost inspectata de catre evaluator. Informatii cu privire la amplasarea, starea si utilizarea proprietatii au fost puse la dispozitie de catre beneficiar. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

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



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

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

2.1.3 INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

- **tipul constructiei de baza** - cladire tip industrial/central termica de cartier
- i. **regim de inaltime** – P
- ii. **anul construirii** – 1970, fara lucrari de intretinere si reabilitare realizate pana la data concesiunii.
- iii. **sistem constructiv** – fundatie din beton armat, inchideri perimetrare din bca, acoperis tip terasa necirculabila din beton.

Caracteristici fizice ale constructiei subiect

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

La data evaluarii proprietatea este utilizata de catre concesionar.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

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

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

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

Imobilul este situat in localitatea Giurgiu, str. Mihai Viteazu fn aferent punct termic 19. Din punct de vedere edilitar, este zona in dezvoltare – sunt finalizate sau in curs de finalizare proiecte rezidentiale si comerciale.

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

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

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

JustConta Business SRL

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

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

https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq_src=google_ads&cmp=20571238706&term=&plac=&net=g&plt=gp&source=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wljl2B6JmwKUhtR6ZREZKFwkanYaAoz_EALw_wcB

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

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

https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?gl=1*plwhl7*_gcl_au*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUINemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgwODA4MDguMC4wLjA

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

JustConta Business SRL

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

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

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

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

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

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/inchiriez-spatiu-ultracentral/1h322f18i6g9777ed2550gdf27d30ig.html>

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

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

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

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

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

i. informații despre costuri de construire

Din informatiile culese de evaluator, costul de construire pentru spatii comerciale tip magazin este de appx 830 eur/mp.

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere

In zona de amplasare a imobilului evaluat (median-central) sunt amplasate constructii specifice rezidentiale si comerciale. Zona de interes este in stagnare, se realizeaza proiecte imobiliare de mici dimensiuni, deprecierea economica apreciata de evaluator este de 9% conform analiza de piata.

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

JustConta Business SRL

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

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

3.1.2. CEREREA

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

3.1.3. OFERTA

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

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

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

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

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

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

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre inchiriere la data evaluarii constau din proprietati similare ca varsta și localizare, cu preturi cuprinse intre 4 - 6 euro/mp. Proprietatile similare 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 spații prestări servicii/administrativ

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

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

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

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

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

Rata de neocupare și rata de capitalizare

Rata de neocupare medie este de 9-12% conform studiilor de piață realizate de CBRE Romania, Colliers, Darian, Jones Lang LaSalle, etc prezentate în revista Valoarea, oriunde este ea. În zona în care se afla imobilul evaluat rata de neocupare este cuprinsă între 10-15%.

În zona median-centrală, rata de capitalizare se încadrează în intervalul 9,2% -10% conform studiu de piață realizat de evaluator.

Cererea pentru închiriere de spații administrative/comerciale

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

JustConta Business SRL

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

Echilibrul pieței

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

În baza informațiilor prezentate, referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind oferte de spații de birouri 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 niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

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

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

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

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

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea evaluată, acesta se identifică cu proprietățile cu destinație de spații administrative/prestări servicii amplasate în zone cu valoare specifică activităților rezidențiale și cu toate facilitățile asigurate, care oferă caracteristici superioare, în special prin prisma amplasamentului.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

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

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

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

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

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

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

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

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

JustConta Business SRL

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

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

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

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

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

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

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

4.2. ABORDAREA PRIN PIAȚA

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

În cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piață, a fost aplicată una dintre **tehnicele cantitative**, respectiv **analiza pe perechi de date**. Informațiile privind vânzarile comparabile au fost corectate pentru a 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 aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie, etc.

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

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

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

¹⁰ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

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

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

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

4.4. ABORDAREA PRIN COST

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

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

Procedura de evaluare presupune:

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

Terenul va fi evaluat prin metoda comparatiei directe.

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

¹¹ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii

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

Deprecierea construcțiilor se poate estima prin trei metode generale:

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

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

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

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

4.5. REZULTATELE OBTINUTE ÎN URMA APLICĂRII ABORDĂRIILOR

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

4.6. RISCURI

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

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

imobiliare

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

cadrul incintei si al zonei, utilizarile posibile, delimitarea fizica, dotarea cu utilitati si starea tehnica a constructiilor), consideram ca evaluarea este adecvata scopului propus atat timp cat nu se produc modificari semnificative privind situatia juridica, starea fizica sau aparitia altor factori care pot influenta valoarea.

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

Astfel proprietatea subiect este:

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

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

- puterea de cumparare mare necesara pentru potentialii cumpărători;

Efectele acestor riscuri resimtite pe piață sunt:

- reducerea numărului de potentiali cumparatori la cei cu putere financiara relativ mare;
- necesitatea expunerii un timp mai indelungat pe piata si efectuarea unei prezentari speciale care sa se adreseze exclusiv potentialilor cumparatori, astfel incat sa existe un “marketing adecvat”, in intelesul definitiei “valorii de piata”.

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

În aplicarea abordărilor și metodelor pentru estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății subiect, în scopul vânzării, au fost utilizate date de intrare obținute de pe piață. Astfel, pentru aplicarea **abordării prin venit** s-au utilizat date de intrare obținute de pe piață. Pentru **abordarea prin venit** au fost utilizate date de intrare și ipotezele care ar fi adoptate de către participanții de pe piață. În **abordarea prin cost** s-a determinat costul și deprecierea aferente unui activ cu aceeași utilitate, prin intermediul analizei costurilor și deprecierei existente pe piață.

Pentru a selecta valoarea de piață cea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piața specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea **abordării prin venit** s-au bazat pe date suficiente și relevante iar nivelul mediu de activitate al pieței specifice (NAP) a indicat un grad de încredere mediu al rezultatului.

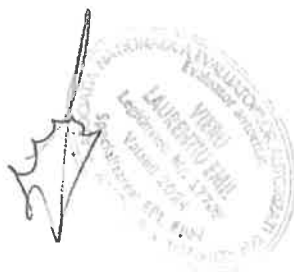
5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piața specifică prezentate în raport, au condus la faptul că **abordarea prin venit** este singura **relevantă și adecvată** pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect, raportat la scopul evaluării – **determinarea valorii de vânzare, conform solicitării beneficiarului**.

valoare de piață recomandată	
ABORDAREA PRIN VENIT	
lei	euro
291.692	58.700

Valoarea nu cuprinde TVA

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR
VIERU LAURENTIU EMIL



JustConta Business SRL

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

5.3. MENTIUNI TRANZITORII

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

ANEXE

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

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. 1 Estimarea valorii proprietatii prin venit

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

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

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

JustConta Business SRL

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

4

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		
2		0,00	0,00	0	0		
3				0	0		
4				0	0		
5				0	0		
	Venituri din	522,00	11,00	5.742	68.904		
A. Venit brut din inchiriere					68.904		
A.1. Venit brut efectiv					60.636		
C. Venit net din inchiriere							
D. Rata de capitalizare						10,0%	
E. Valoare de piata							586.720
G.					0 lei		586.728
							587250

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

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



☎ 076 434 7011

Mai multe anunțuri ale acestui var

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu

📏 235m de bnc

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

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

Arată mai multe ▼

Postat 23 septembrie 2024



Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Prețul e negociabil

📄 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Vanzare

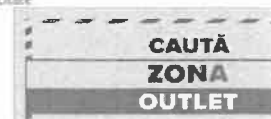
Suprafata utila: 432 m²

JustConta Business SRL

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

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

Publicitate



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

https://www.storia.ro/oferta/cladire-de-biro-ri-giurgiu-IDnwQQ.html?_gl=1*plwh17*_gcl_au=R0NMIjE3Mjc4NTgxMDAuQ2cwS0NBenczdk8zQmhDcUFE5S_XNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZlUzNNiBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtiYk5oRUINemlpUjRkNGFBcG90RUfMd193Y0I.*_gcl_au=MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga=MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgwODA4MDguMC4wLjA

Actualizat: 29.09.2024

Publicat: 26.05.2021

[Inapoi la lista](#) [Distribui](#) [Salveaza](#)



Cladire de birouri Giurgiu
1 070 000 € 496 €/mp
Green -

Spațiu comercial de vânzare

Caracteristici

Descriere

Cladire de birouri 5 + P + 2E, 1997, avand o suprafata construita la sol de 753 mp si suprafata utila totala de 2.159 mp. Terenul aferent cladirii este de 893 mp la care se mai adauga o suprafata de 423 mp, concesionata de la primarie. Cladirea are propriul sistem de incalzire, doua centrale termice gaz, aer conditionat si supraveghere video. Dispune de toate utilitatile zonei (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale). Imobilul este situat in centrul Municipiului Giurgiu pe Str. Vasile Alecsandri, zona rezidentiala si administrativa, intr-un perimetru delimitat de Strada Vasile Alecsandri, Strada Balzei si Bvd Bucuresti la

Andrei Greco
Agent agent
0731 038 646

Trimiteti mesaj

Green -



JustConta Business SRL

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

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

Estimarea valorii prin cost

JustConta Business SRL

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

Construcție	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica				Valoare depreciata fizic		Depreciata funcț ext	Depreciata ramasa Euro	Valoare ramasa Lei	E/mp	Lei/mp	
								Structura	Instalati	Anvelopa	Finisaje	32%	27%						24% TOTAL
sp prestari serv	235,00	830 €	829,74 €	100%	194.990 €	829,74 €	194.990 €	66,25%	95,00%	90,00%	95,00%	84,45%	30.321	0,00%	8,95%	27.607 €	137.183 Lei	117 €/mp	584 Lei/mp
TOTAL																137.183			

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

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

Curs Euro 4,9692

JustConta Business SRL

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

Cost de inlocuire brut

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

Depreciere economica

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

JustConta Business SRL

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

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



Postat 02 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €



Demetrius

Pe OLX din martie 2013

Activ pe 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

 **076 562 0370**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

 **Giurgiu,**
Giurgiu

la 236km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

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

Arată mai multe 

Publicitate

JustConta Business SRL

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

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

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq_src=google_ads&cmp=20571238706&term=&plac=&net=g&pl_t=gp&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wljl2B6JmwKUhtR6ZREzkFwkanYaAozEALw_wcB

Spatiu comercial Giurgiu

Central, Jeddah, G. H. - Yazici H.

874.272 €



Descrizione

Spatiu comercial Giurgiu

Proprietatea este compusă dintr-o construcție cu un regim de înălțime S+P+2E, având destinația de sediu administrativ și terenul aferent acesteia în suprafața de 480 mp. În cota indiviza, Imobilul este amplasat în zona centrală a Mun. Giurgiu, subzona Plata Mare, str. Văd Tepeș, fapt pentru care imobilul beneficiază de o vizibilitate foarte bună.

0407174X 1000000

Actualizat în: 08.01.2024

Tip mobile:

Clădire de birouri Regim înaltim

 $P+2E$

Suprata utilă totală:

2013 mp An constructie

1994

estad.

Demisol / 2 Destinație recomandată a

Clădire de birouri

Alte detalii:

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

Clasa energetica C

Consumul anual specific de energie (kWh/m²an) 263

Indice de emisii echivalent CO₂ (kgCO₂/m²an) 123

Suprafata construita: 2457 mp

Nr incaperi: 20

Utilitati - Utilitati generale (Telefon)

pretvanzare: 874272

monedavanzare EUR

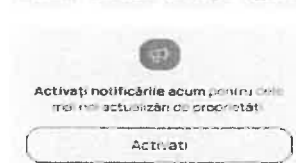
```

pre: vanzare mp: 434.31

```

monedavanzaremp: EUR

Trimite linkul unui prieten pe:



Case Prefabricate leftline

Case prefabricate Deschideți >

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



Postat 06 octombrie 2024

Cladire spatiu comercial birouri zona centrala Giurgiu Str. Vlad Ţepeş

8 € Preţul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 240 m²

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

OLX.ro



George

Pe OLX din octombrie 2022
Activ pe 21 august 2024

Trimite mesaj

☎ 072 239 2578

Mai multe anunţuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 33km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunţ a fost publicat de către un vânzător

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

Arată mai multe ✓

Publicitate



JustConta Business SRL

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

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



PRIVAT ⓘ



Constantin

Pe OLX din mai 2017

Activ pe 04 octombrie 2024

Trimite mesaj

☎ 077 383 0422

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

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

Arată mai multe ▼

Postat 28 septembrie 2024



Închiriez/Vînd,Spațiu Comercial,Ultracentral,la Stradă

5 € Prețuri negociabile

Publicitate

-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 lifturi(pentru persoane pe față și marfă în spate),acces parcare și aprovizionare,prin strada Cantonului,nr.7-9,pavajul cu mozaic,balcoane,terase cca 1200mp,delimitarea proprietății cu Tuya și gard.

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

-Clădirea se pretează la orice activitate.

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

JustConta Business SRL

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

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

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

IDnwOO.html?_gcl=1*_plwhl7*_gcl_au*RONMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUINemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODM4MDguMC4wLjA.

Actualizat: 29.09.2024

Publicat: 26.05.2021

< Înapoi la listă

Distribuie

Salvează



Cerved

Andrei Greu
Anunt agentie
0731 038 646

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesaj



Clădire de birouri Giurgiu

1 070 000 € 496 €/m²

Giurgiu, Giurgiu

Spațiu comercial de vânzare

2459m²

Etaaj:	parter
Destinația proprietății:	birouri
Tip clădire:	clădire de birouri
Stare:	fără informații
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. Dispune de toate utilitățile zonei (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale). Imobilul este situat în centrul Municipiului Giurgiu pe Str. Vasile Alecsandri zona rezidențială și administrativă, într-un perimetru delimitat de Strada Vasile Alecsandri, Strada Salciei și Bvd București la aproximativ 300 m de Primăria Giurgiu, având ca vecinătate Piața Mare.

JustConta Business SRL

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

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

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



Postat 23 septembrie 2024

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Prețuri negociabile

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 432 m²

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 clinică medicala ,birouri ,etc

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

PRIVAT 



ion729514

Pe OLX din august 2023

Activ pe 09 septembrie 2024

Trimite mesaj

 076 434 7011

Mai multe anunțuri ale acestui var

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine



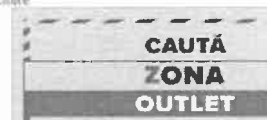
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

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

Arată mai multe 

Publicitate



JustConta Business SRL

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

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

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



☎ 072 674 1618

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu

la 235km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

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

Arată mai multe ▾

Postat 07 septembrie 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



Spatiu comercial

85 000 EUR
negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 26.09.2024 11:39:14



JustConta Business SRL

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

0726741618

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

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



Postat 10 septembrie 2024

Închiriere spațiu

1 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 100 m²

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

Spațiul are toate utilitățile necesare .

Este situat stradal pe Bld.Bucuresti, lângă Kaufland .

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



Beranu

Pe OLX din septembrie 2017
Activ pe 26 iulie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 998 8253

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu

la 235 km de Bucuresti



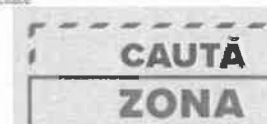
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

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

Arată mai multe ✓

Publicitate



JustConta Business SRL

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

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

Spațiu de închiriat

5 EUR

Giurgiu, Giurgiu [vezi pe harta](#)

Validat din 01.10.2024 13:34 (0)



2/2



Specificații

Suprafata utila 30,0 m²

Descriere

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

Spațiul are 2 intrări, ceea ce facilitează accesul livrărilor.

Exista posibilitate de parcare, strada în fața spațiului.

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

0720960684

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

Trimite

[Fă ofertă](#)

Vizualizări: 336

[Raportează](#)



Maria

[Vezi toate anunțurile](#)

[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe



JustConta Business SRL

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

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

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri ,
cabinet, showroom.

1 600 RON

0724541747

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 05.09.2024 18:58:01



Specificații

Suprafata utila 60,0 m²

Descriere

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri, cabinet, showroom

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0724541747

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este vala

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 169

Raportează



Ovidiu

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



oblio

Emite facturi cu
și poți castiga o

Interpretat ca un apel de sim

JustConta Business SRL

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

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

Spatiu comercial de inchiriat

3 000 RON

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

Valabil din 30.06.2024 00:57:41



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

0761270537

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valab

[Adaugă fișier ?](#)

Trimite

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 224](#)

[Raportează](#)



Elena Bongioi

[Telefon validat](#)

[Vezi toate anunțurile](#)

[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe



JustConta Business SRL

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

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

Închiriez spațiu ultracentral

350 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Modificat din 13.08.2024 11:51:20



2 / 2



Specificații

Suprafata utila

100,0 m²

Descriere

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

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

0763615813

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 80

Raportează



Jeni

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



28.800 EUR



10.95

JustConta Business SRL

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

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

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



Postat 02 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

Spatiu comercial "DOI PAPUCI"

Giurgiu, sos. Bucuresti nr. Ansamblu IS

Parter 420 mp

Etaj 180 mp

Teren 710 mp

Deschidere la strada, 36 ml.

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

Plata in rate direct prin proprietar fara comisioane, dobânzi.

Acceptăm si 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

la 236km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

Ca urmare, legislația privind drepturile con-
se aplică în cazul achizițiilor pe care le fi

Arată mai multe ▼

Publicitate

JustConta Business SRL

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

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

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



Postat 04 octombrie 2024

Tren intravilan Giurgiu

44 500 €

Publicitate

 RATA DE LA: 984 LEI

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică

Suprafata utila: 400 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vânzare 400m² de tren intravilan în Giurgiu, str. Negru Vodă, nr. 162 A, deschidere la strada 21 de m., gard din beton, apă potabilă, posibilitate de racordare la rețeaua electrică, gaze, canalizare. Posibilitate de construcție și extindere fără autorizație. Proprietar cu carte funciara. Accept și variante.

Trimite mesaj

 076 160 0267

Mai multe anunțuri ale acestui v

LOCALITATE

 **Giurgiu,**
Giurgiu

la 235km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către ur

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

Arată mai multe ✓

Publicitate

Dați formă.

Umpleți. Adorați

Noul Generative Shape Fi

Încercați

Adobe Illustrator

Publicitate

Truck Scout

JustConta Business SRL

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

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



NICO
Pe OLX din august 2013
Activ pe 03 octombrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 932 9424

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 **Giurgiu,**
Giurgiu

la 2^o km de centru



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

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

Arată mai multe ✓

Postat 03 octombrie 2024

Teren de vanzare Str. Negru Voda

49 €

Publicitate

📄 RATA DE LA: 1 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1 036 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Publicitate



De vanzare teren intravilan liber de sarcini cu toate actele in regula pentru a obtine autorizatie de construire. Suprafata terenului este de 1036 mp cu o deschidere de 12.12 m si o lungime de 90 m. Posibilitate racordare APA, GAZE, CURENT, CANALIZARE. Pretul este de 49 Euro/mp. Mai multe detalii despre locatie aveti in pozele anuntului, va stau la dispozitie si la numarul de telefon : zero sapte sase noua trei doi noua patru doi patru.

JustConta Business SRL

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

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



☎ 072 981 2477

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

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

Arată mai multe ▼

Postat 24 septembrie 2024

Teren de vanzare municipiu Giurgiu

42 500 €

Publicitate

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

Publicitate

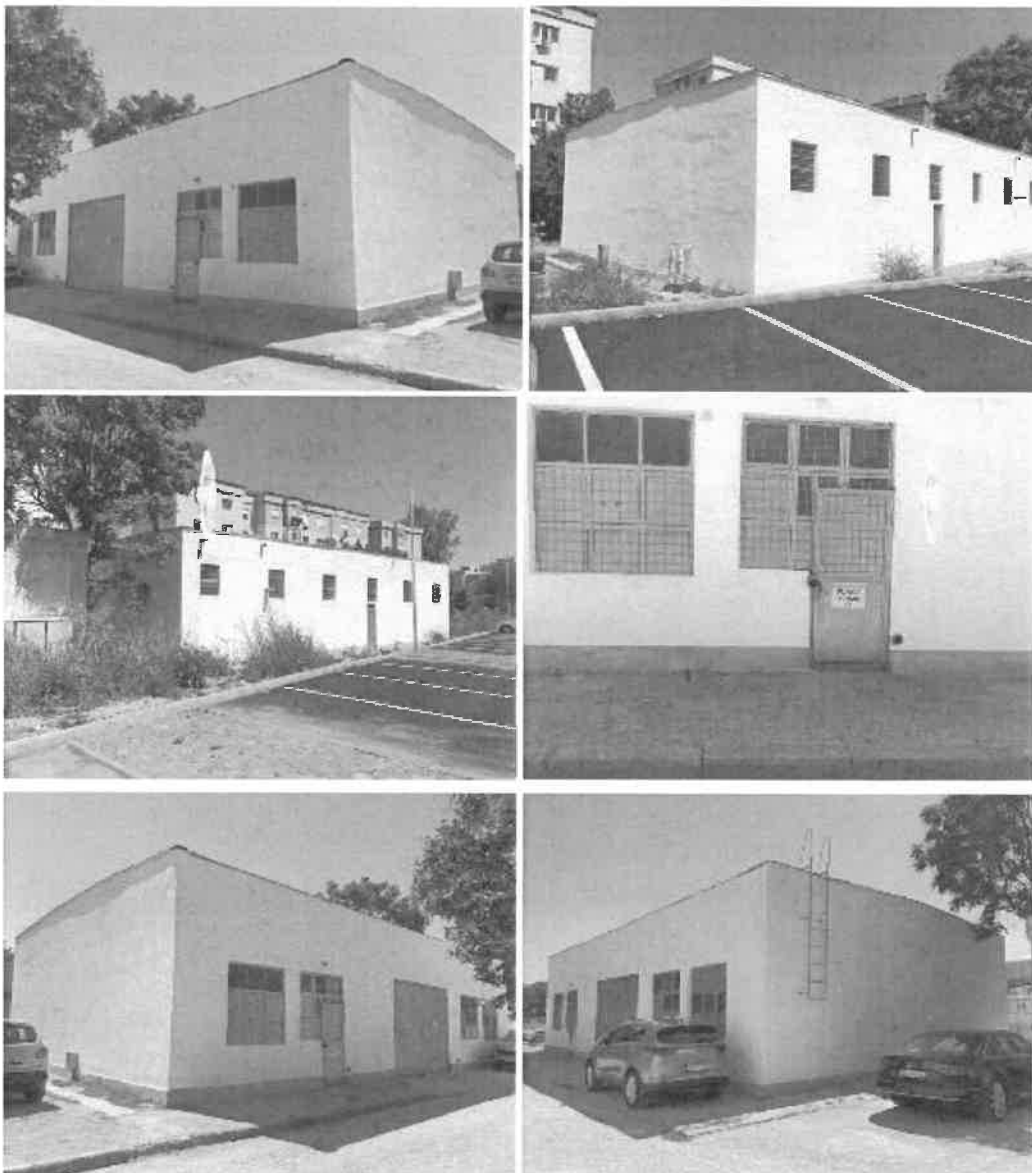


Publicitate

JustConta Business SRL

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

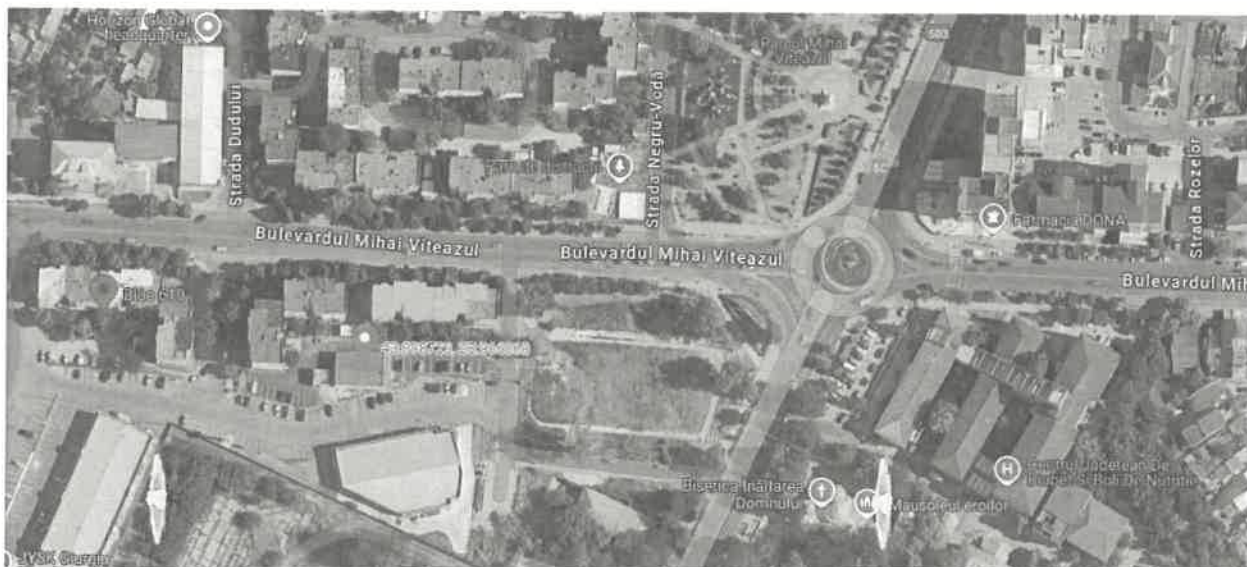
Anexa Nr. 3 - Fotografii



JustConta Business SRL

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

Anexa Nr. 4 - Localizare



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



**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR
GENERAL**

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