



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului – clădire și teren,
precum și dotărilor aferente (mijloace fixe) obiectivului Piața de gross pentru pește în
Municipiul Giurgiu, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.73.307/18.06.2025;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Compartiment Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 74.038/20.06. 2025;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- solicitarea societății PESCOFISH S.R.L., reprezentată prin administrator Nicolau Viorica, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.111061/22.11.2024;
- prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu
- prevederile art.308, art.309, art.312, alin.(1) și alin.(2) și art.362, alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, ale art.13 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a imobilului compus din construcție edificată pe terenul în suprafață de 2.945,00 mp., identificat cu număr cadastral 30907, înscris în cartea funciară nr.30907, precum și dotările aferente (mijloace fixe), aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Aleea Plantelor, nr.4.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a imobilului compus din construcție edificată pe terenul în suprafață de 2.945,00 mp., identificat cu număr cadastral 30907, înscris în cartea funciară nr.30907, precum și dotările aferente (mijloace fixe), aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Aleea Plantelor, nr.4, conform anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea prin licitație publică a imobilului compus din construcție edificată pe terenul în suprafață de 2.945,00 mp., identificat cu număr cadastral 30907, înscris în cartea funciară nr.30907, precum și dotările aferente (mijloace fixe), aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Aleea Plantelor, nr.4, conform anexei 2.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 362.310 lei/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Art.5. Procedura de concesiune este licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 10 ani.

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

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

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

**INIȚIATOR,
P R I M A R,
ANGHELESCU ADRIAN**

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 111061/22.11.2024, societatea PESCOFISH S.R.L., solicită concesionarea imobilului compus din construcție și teren a obiectivului Piața de gross pentru pește în Municipiul Giurgiu, în vederea dezvoltării activității de Depozitare și Vânzare On-Line a produselor din pește și pescuit prin creșterea capacității de depozitare, ambalare, livrare și un call-center de preluare a comenzilor telefonice sau plasat direct de pe site-ul fishtodoor.ro.

În prezent societatea PESCOFISH S.R.L., parte din grupul de firme aparținând brandului comercial "Taverna Racilor", cu activitate principală de alimentație publică – restaurant - având puncte de lucru la nivel național, deține în folosință o parte din Piața de gross pentru pește, camerele frigorifice, în baza Acordului de ocupare temporară, pentru societatea din grup S.C. NEDSEA S R.L., în care desfășoară activitatea de depozitare și distribuție națională a produselor alimentare destinate consumului public prin restaurantele proprii, reperezntanții zonali și persoane fizice prin vânzare on line sub sigla FISH-TO-DOOR.

Imobilului compus din construcție edificată pe terenul în suprafață de 2.945,00 mp., identificat cu număr cadastral 30907, înscris în cartea funciară nr.30907, precum și dotările aferente (mijloace fixe), aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Alea Plantelor, nr.4, a fost realizat prin proiectul "*Înființarea unei piețe de gross pentru pește în Municipiul Giurgiu*" și autorizat conform Autorizației de Construire nr.56/2014 și Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.35732/2015.

În vederea concesionării prin licitație publică a imobilului compus din construcție și teren în suprafață de 2.945,00 mp., precum și dotările aferente (mijloace fixe), a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub 73.225/18.06.2025.

Întrucât concesionarea se aprobă pe baza Studiului de oportunitate prin hotărâre a Consiliului Local, inițiez proiectul de hotărâre cu următoarea titulatură:

„Hotărâre privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a imobilului - clădire și teren, precum și dotările aferente (mijloace fixe), obiectivului Piața de gross pentru pește în Municipiul Giurgiu, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu”

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, va întocmi raportul de specialitate pe care îl va susține în fața comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului protecția mediului, agricultură și turism pentru avizare.

P R I M A R,
ANGHELESCU ADRIAN

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.73.307/18.06.2025, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică privind concesionarea prin licitație publică a imobilului – clădire și teren, precum și dotările aferente (mijloace fixe), a obiectivului Piața de gross pentru pește în Municipiul Giurgiu, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

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

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, aprobarea concesionării prin licitație publică a imobilului – clădire și teren, precum și dotările aferente (mijloace fixe) obiectivului Piața de gross pentru pește în Municipiul Giurgiu, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 111061/22.11.2024, societatea PESCOFISH S.R.L., solicită concesionarea imobilului compus din construcție și teren a obiectivului Piața de gross pentru pește în Municipiul Giurgiu, în vederea dezvoltării activității de Depozitare și Vânzare On-Line a produselor din pește și pescuit prin creșterea capacității de

depozitare, ambalare, livrare și un call-center de preluare a comenzilor telefonice sau plasat direct de pe site-ul fishtodoor.ro.

În prezent societatea PESCOFISH S.R.L., parte din grupul de firme aparținând brandului comercial "Taverna Racilor", cu activitate principală de alimentație publică – restaurant - având puncte de lucru la nivel național, deține în folosință o parte din Piața de gross pentru pește, camerele frigorifice, în baza Acordului nde ocupare temporară, pentru societatea din grup S.C. NEDSEA S R.L., în care desfășoară activitatea de depozitare și distribuție națională a produselor alimentare destinate consumului public prin restaurantele proprii, reprezerntanții zonali și persoane fizice prin vânzare on line sub sigla FISH-TO-DOOR.

Imobilului compus din construcție edificată pe terenul în suprafață de 2.945,00 mp., identificat cu număr cadastral 30907, înscris în cartea funciară nr.30907, precum și dotările aferente (mijloace fixe), aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Aleea Plantelor, nr.4, a fost realizat prin proiectul "*Înființarea unei piețe de gross pentru pește în Municipiul Giurgiu*", autorizat conform Autorizației de Construire nr.56/2014 și Procesului verbl de recepție la terminarea lucrărilor nr.35732/2015, iar la acest proiect a fost încheiată perioadă de implementare.

Spații închiriate:

SC Nedsea SRL :

1. DEPOZIT CONGELARE NR. 1 (-21°C) suprafață 20,6 m²
2. DEPOZIT CONGELARE NR. 2 (-21°C) suprafață 9,5 m²
3. DEPOZIT REFRIGERARE NR. 1 (0-4°C) suprafață 21,95 m²
4. DEPOZIT REFRIGERARE NR. 2 (0-4°C) suprafață 19,5 m²
5. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 1
6. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 2
7. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 3
8. LADĂ FRIGORIFICĂ NR. 1
9. LADĂ FRIGORIFICĂ NR. 2
10. LADĂ FRIGORIFICĂ NR.3
11. SALĂ DE PREZENTARE suprafață 20 m²

SC Oyster NP SRL -teren închiriat în suprafață de 60 m²

Spațiile disponibile din incinta Pieței de pește sunt:

1. DEPOZIT CONGELARE NR. 1 (-21°C) suprafață 20,6 m²

Tip aparat: DAMFOS 11,5 kw

Caracteristici tehnice:

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între -21°-0° C

- Opreire și pornire automată
- Degivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 11,5 kw

2. DEPOZIT CONGELARE NR. 2 (-21°C) suprafață 9,5 m²

Tip aparat: TAG 7,5 kw

Caracteristici tehnice:

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între -21°-0° C
- Opreire și pornire automată
- Degivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 7,5 kw

3. DEPOZIT REFRIGERARE NR. 1 (0-4°C) suprafață 21,95 m²

Tip aparat: SONY - baterie cu 3 motoare SONY 9kw /bucată

Caracteristici tehnice:

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între 0-15°C
- Opreire și pornire automată în funcție de setări
- Degivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 9 kw

4. DEPOZIT REFRIGERARE NR. 2 (0-4°C) suprafață 19,5 m²

Tip aparat: SONY - baterie cu 3 motoare SONY 9kw/bucată

Caracteristici tehnice:

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între 0-15°C
- Opreire și pornire automată în funcție de setări
- Degivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 9 kw

5. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 1

Dimensiuni 250 cm /80 cm

Caracteristici tehnice:

- Capacitate de refrigerare
- Consum energie 400 W

6. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 2

Dimensiuni 250 cm /80 cm

Caracteristici tehnice:

- Capacitate de refrigerare
- Consum energie 400 W

7. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 3

Dimensiuni 250 cm/80 cm

Caracteristici tehnice:

- Capacitate de refrigerare
- Consum energie 400 W

8. LADĂ FRIGORIFICĂ NR. 1

Dimensiuni 240 cm/80 cm/60cm

Caracteristici tehnice:

- Capacitate de congelare (-25°-0°)
- Consum energie 550 W

9. LADĂ FRIGORIFICĂ NR. 2

Dimensiuni 240 cm/80 cm/60cm

Caracteristici tehnice:

- Capacitate de congelare (-25°-0°)
- Consum energie 550 W

10. LADĂ FRIGORIFICĂ NR.3

Dimensiuni 240 cm/80 cm/60cm

Caracteristici tehnice:

- Capacitate de congelare (-25°-0°)
- Consum energie 550 W

11. SALĂ DE PREZENTARE suprafață 119,4 m² dotată cu 2 chiuvete inox cu senzori

12. TUNEL FRIG (-31°C)

suprafață 6 m

Tip aparat: BITZER

Caracteristici tehnice:

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între -31°-0°C
- Oprire și pornire automată în funcție de setări
- Degivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 19 kw

13. DEPOZIT FULGI GHEAȚĂ dotat cu mașină fulgi gheață

14. SPAȚIU DESOLZARE-EVISCERARE dotat cu 2 mese inox și o chiveta inox

15. SPAȚIU SPĂLARE AMBALAJE dotat cu masină de spălare navete

16. SPAȚIU DEPOZITARE NAVETE

Piața de pește dispune de 14 vaporizatoare de răcire, 2 cântare electrice, 4 lize, 450 navete plastic, centrală detecție la incendiu sistem de monitorizare video.

În vederea concesiionării prin licitație publică a imobilului compus din construcție și teren în suprafață de 2.945,00 mp., precum și dotările aferente – mijloace fixe, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.73.225/18.06.2025.

Termenul de concesiionare este de 10 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 362.310 lei/an și va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Documentația de atribuire a contractului de concesiune va fi elaborată odată cu caietul de sarcini și va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Formalitățile de cadastru și publicitate imobiliară cad în sarcina viitorului concesiionar, contractul de concesiune fiind notat în cartea funciară.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."a" și art.139, alin.(3), lit."g" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic

General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

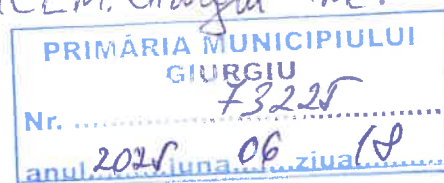
Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a proprietatii imobiliare cu utilizare comerciala, Piata de Peste, proprietate publică a Primariei Mun. Giurgiu, situata în orasul Giurgiu, Aleea Plantelor nr. 4

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

JustConta Business SRL

Sediu social: B-dul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea si identificarea imobilului care face obiectul concesiunii

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

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

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

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul VII. Avize obligatorii

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 68.193/05.06.2025 din partea UATM Giurgiu, JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate în vederea dării în concesiune a unui imobil din Aleea Plantelor nr. 4.

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității concesiunii imobilului și estimarea valorii de redevență pe an.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 13.06.2025 iar cursul euro este 1EUR= 5.0291 lei

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

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

Imobilul este amplasat în intravilanul orașului Aleea Plantelor nr. 4. Acest imobil, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic, imobilul se află în domeniul public al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul orașului Giurgiu. Imobilul nu este grevat de sarcini și nu este situat în zona de protecție.

Acest proiect valorifică construcțiile în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orașul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiunea lui.

Proiectul va fi autorizat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată, completată și republicată.

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea imobilului care face obiectul inchirierii

Imobilul este situat in intravilanul orasului Giurgiu, Aleea Plantelor nr. 4.

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 30907.
Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra construcțiilor.

- **Localizarea amplasamentului:** Giurgiu, Aleea Plantelor 4, jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada asfaltata.



- **utilizarea actuala a amplasamentului:** cladirea este utilizata in scop comercial – Piata Gross de Peste .
- **utilitati:** apa curenta, canalizare, gaze si energie electrica
- **utilizarea imobilelor din vecinatatea amplasamentului:** rezidentiale si comerciale

JustConta Business SRL

Sediu social: B-dul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc. 1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

- **tipul constructiei de baza** - cladire depozit
- **regim de inaltime** – P
- **anul construirii** – 2015, fara lucrari de intretinere si reabilitare realizate pana la data inchirierii.
- **sistem constructiv** - Structura metalica hala pentru comercializare si procesare peste realizata din stalpi metalici fixati in fundatii izolate prin sistem de placi sandwich cu buloane. Intre fundatiile izolate au fost executate fundatii continui de beton simplu si cuzineti armati. In interior pardoseala din beton slab armat pe umplutura de pamand compactata si balastata. Pe capetele superioare ale stalpilor au fost fixate ferme cu zabrele din europrofile zincate pe care sunt fixate panouri izolatoare tip izopan de 10 cm grosime. Finisaj interior cuprinde tamplarie PVC cu geam termopan, usi rulante metalice si pardoseala beton rezistent la uzura. Instalatia electrica cuprinde iluminat si prize monofazate, instalatia sanitara cuprinde traseu tevi zincate si cutie hidranti, instalatia de incalzire realizata din aeroterme de perete. Copertina amenajata in jurul cladirii C1 realizata din stalpi din teava grunduita si vopsita fixati in fundatii izolate pe care sunt montate ferme metalice care sustin prin pane acoperisul din panouri izopan.

CAPITOLUL II

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

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

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

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

JustConta Business SRL

Sediu social: B-dul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc. 1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- ✓ chiriei aferent imobilului inchiriat, ca preț al concesiunii;
- ✓ venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III

Nivelul minim al chiriei

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

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

Articolul 307 alin. (5) C. Adm. prevede că, la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrative concedente vor avea în vedere următoarele criterii: proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

- ✓ valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- ✓ corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Estimarea chiriei minime

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

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

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

Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea venitului constau în tehnici și

JustConta Business SRL

Sediu social: B-dul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc. 1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacității unei proprietăți imobiliare de a genera venituri în viitor, venituri care sunt convertite în valori actualizate.

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

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

În urma aplicării metodelor descrise în raportul de evaluare din data de 13.06.2025 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda comparației directe:**
- **Teren intravilan aferent Piața de peste – 995.000 lei echivalentul a 197.848 euro conform raportului de evaluare din 13.06.2025, însă în evidențele contabile conform raportului de evaluare de la 31.12.2024, valoarea este de 1.012.346 lei echivalentul a 201.298 euro.**
- **Construcție Piața de peste C1 – 2.170.600 lei echivalentul a 431.608 euro conform raportului de evaluare din 13.06.2025, însă în evidențele contabile conform raportului de evaluare de la 31.12.2024, valoarea este de 2.389.157 lei echivalentul a 475.066 euro.**
- **Echipamente și dotări tehnologice – 221.600 lei echivalentul a 44.063 euro conform raportului de evaluare din 13.06.2025.**
- **Metoda capitalizării rentei funciare: nu a fost utilizată**

Calculul redevenței în această situație va avea la baza valorile obținute în raportul de evaluare la data de 31.12.2024.

Valoarea redevenței minime anuale pentru bunurile imobile este de 340.150 lei / an, respectiv 28.346 lei / luna, pe o perioadă de 10 ani.

Valoarea redevenței minime anuale pentru bunurile mobile este de 22.160 lei / an, respectiv 1.847 lei / luna, pe o perioadă de 10 ani.

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

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019 - Codul Administrativ - privind concesionarea bunurilor ce aparțin domeniului public, contractul de chirie se va atribui prin licitație publică.

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

Pe langa acestea, se vor adauga:

- Modelul de contract;
- Schita de amplasare in zona a parcelei supuse concesiunii.

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

CAPITOLUL V

Durata estimată a contractului de inchiriere

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani. Subconcesionarea este interzisă.

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de inchiriere și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor de licitație publică.

Dupa finalizarea procedurii de licitație, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

JustConta Business SRL

Sediu social: B-dul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc. 1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

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

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

Imobilul – constructii – nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare, asadar, nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

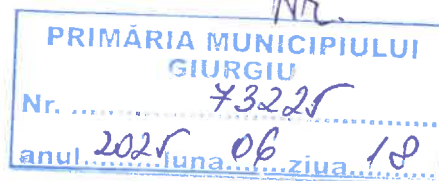
Imobilul – obiect al contractului de închiriere – nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Întocmit,
JustConta Business SRL

Andronic Raluca

**Raluca-
Alexandra
Andronic**

Digitally signed by
Raluca-Alexandra
Andronic
Date: 2025.06.18
10:37:48 +03'00'



RAPORT DE EVALUARE

**DETERMINAREA VALORII DE PIATA PENTRU IMOBIL CU UTILIZARE COMERCIALA AMPLASAT IN
ALEEA PLANTELOR NR. 4, PROPRIETATE AFLATA IN DOMENIUL PUBLIC A
PRIMARIEI MUNICIPIULUI GIURGIU IN SCOPUL DETERMINARII REDEVENTEI DIN CONCESIUNE**

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

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

13.06.2025

JustConta Business SRL

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

SINTEZA EVALUĂRII

Raport de evaluare 2.23/13.06.2025

Numele clientului/beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	13.06.2025		
Tipul proprietatii	COMERCIALA conform utilizarii (destinatiei reale), ADMINISTRATIV SI SOCIAL CULTURAL conform extras CF		
Adresa prop. ietatii	Giurgiu, Aleea Plantelor 4		
Proprietari	Persoana juridica: PRIMARIA GIURGIU		
Numar cadastral	Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF. nr. 30907, nr cad constructie 30907-C1		
Numar Carte Funciara	30907-C1 a localitatii GIURGIU		
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform Extras CF 39534/2024: Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF nr. 30907, Act Normativ nr. 968+ANEXA, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (act administrativ nr. 2175/04-02-2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; act administrativ nr. 978/05-02-2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU-DIRECTIA T);		
Utilizarea actuala a imobilului	Constructie cu destinatia "Piata de gross de peste", nr. Cad. 30907-C1		
Cea mai buna utilizare	Comerciala - Depozit peste		
Ocupanti:	Proprietar: ☒	Chirias: ☐	Libera: ☐
Suprafete (mp) Conform CF	C1: Ac = 670 mp si copertina in jurul halei AC = 1142 mp Teren: 2945 mp		
Descrierea zonei si a amplasamentului	Giurgiu, Aleea Plantelor 4, zona mediana a municipiului. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din Aleea Plantelor Racordat la curent electric, gaze, canalizare si apa.		
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare	Imobilul a fost construit appx in anul 2015 in scop comercial Piata gross de peste. Conform solicitarii beneficiarului constructia este evaluata in starea actuala cu utilitati – energie electrica, gaze, apa si canalizare, finisaje pentru depozitare peste si bunuri mobile tip: camere frigorifice de congelare si		

JustConta Business SRL

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

	refrigerare, vitrine si lazi frigorifice, echipamente pentru procesare si comercializare peste.	
Tip constructie: descriere cladire / cladiri (structura, inclusiv instalatii afere, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	Structura metalica hala pentru comercializare si procesare peste realizata din stalpi metalici fixati in fundatii izolate prin sistem de placi sandwich cu buloane. Intre fundatiile izolate au fost executate fundatii continui de beton simplu si cuzineti armati. In interior pardoseala din beton slab armat pe umplutura de pamand compactata si balastata. Pe capetele superioare ale stalpilor au fost fixate ferme cu zabrele din europrofile zincate pe care sunt fixate panouri izolatoare tip izopan de 10 cm grosime. Finisaj interior cuprinde tamplarie PVC cu geam termopan, usi rulante metalice si pardoseala beton rezistent la uzura. Instalatia electrica cuprinde iluminat si prize monofazate, instalatia sanitara cuprinde traseu tevi zincate si cutie hidranti, instalatia de incalzire realizata din aeroterme de perete. Copertina amenajata in jurul cladirii C1 realizata din stalpi din teava grunduita si vopsita fixati in fundatii izolate pe care sunt montate ferme metalice care sustin prin pane acoperisul din panouri izopan. Deprecierea fizica a fost considerata 23% pentru hala de peste corespunzator unei durate de utilizare pentru spatii depozitare de 60 ani, respectiv 50% pentru copertina metalica amenajata in jurul halei. Deprecierea externa a fost calculata pe baza informatiilor de piata, 15%.	
Descriere teren	Deschidere cca 67 m la strada asfaltata, forma neregulata.	
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. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii	Distanta
	Electrice	☒ Pe proprietate
	Incalzire	☐ Pe proprietate
	Alimentare cu apa	☒ Pe proprietate
	Alimentare cu gaze	☒ Pe proprietate
	Canalizare	☒ Pe proprietate
Abateri CF	Nu	
Exista modificari interioare / de	☐ DA ☒ NU	

(re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare	
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ 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	Imobilul tip spatiu depozitare si comercializare peste este utilat conform destinatiei, neutilizat la data inspectiei, intretinut corespunzator. 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	3.091.400 LEI
Abordarea prin cost	3.165.600 LEI
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	3.387.200 LEI din care: Teren: 995.000 LEI Constructie: 2.170.600 LEI Echipamente si dotari tehnologice: 221.600 LEI

Raluca-
Alexandra
Andronic

Digitally signed by
Raluca-Alexandra
Andronic
Date: 2025.06.18
10:23:01 +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. Mentiiuni tranzitorii	17
ANEXE	18

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2025. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client și imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectivă și imparțială. La elaborarea Raportului nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte 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 semnează și parafează prezentul Raport, împreună cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1., care are competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client. Declarăm că ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectivă și imparțială.

LAURENTIU EMIL VIERU

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LEGITIMATIE 17709/2025



JustConta Business SRL

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

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1. Clientul/Beneficiarul: PRIMARIA GIURGIU in calitate de persoană juridică.

1.2.2. Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU.

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

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

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

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

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

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de catre Client pentru **determinarea valorii de piata prin identificarea valorilor minime de tranzactionare a proprietatilor similare in scopul calcularii redeventei din concesiune pentru imobil identificat cu nr. cad. 30907, conform solicitarii beneficiarului.**

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Proprietatea este situata in Aleea Plantelor 4, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu.

1.4.2. Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in extras CF. nr. 39534/2024 mun. Giurgiu, nr cad. 30907 pentru teren si 30907-C1 pentru constructie.

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

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

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

1.4.3. Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului PRIMĂRIA GIURGIU dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții, așa cum reiese din extras CF 39534/2024.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mențiuni cu privire la ipotecă și/sau grevări ale dreptului de proprietate.
- iii. Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: conform extras nu sunt înscrise privilegii în favoarea PRIMĂRIA GIURGIU.

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

1.5. TIPUL VALORII

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

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

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 5.0291 lei**

1.6. DATA EVALUĂRII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **13.06.2025**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZarii EVALUARII

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

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

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

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

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de către client:** titlul de proprietate - Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente:
 - Extras CF 39534/2024, OCPI Giurgiu
 - Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate al imobilului este liber de sarcini. Durata amortizării concesiunii este 25 ani. Standardele de evaluare nu prevăd calculul acestui tip de transfer al folosinței și posesiei imobilului ca dezmembramant al dreptului de proprietate. Calculul este realizat de evaluator ca olicitare distinctă, directă a beneficiarului în condiții care depășesc cadrul impus de SEV2022.
- **din surse publice:**
 - analiză de piață: site-uri imobiliare și publicații de specialitate - www.cauta-imobiliare.ro, www.olx.ro.
 - cataloage de cost pentru estimarea costului de înlocuire – Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri comerciale, Corneliu Schiopu, editura IROVAL București

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

Ipoteze: evaluarea s-a realizat în ipoteza că toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și 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 tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, structura fizică și fundația construcției, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest

JustConta Business SRL

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

sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.

- s-a convenit ca evaluarea să se realizeze în ipoteza ca 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:

Valoarea redevenței din concesiune nu este prevăzută ca metodologie de lucru în Standardele de Evaluare, ca atare determinarea acesteia se realizează prin împartirea valorii de piață la durata solicitată și menționată de către beneficiar.

Conf solicitării beneficiarului, calcularea redevenței s-a realizat în conformitate cu cele de mai jos:

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

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

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

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

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

<https://www.infoinstitutii.ro/codul-adm/partea-5/titlu-1/capitol-3/sectiune-3/articol-308.html>

Art. 308. – Durata concesiunii

- (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.
- (2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.
- (3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată, să nu depășească 49 de ani.
- (4) Prin derogare de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.

JustConta Business SRL

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

Art. 309. – Redevența

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

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

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

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

c) 20% la bugetul de stat.

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

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

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

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

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

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

1.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

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

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

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 și 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 13.06.2025.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1. INSPECTIA PROPRIETATII

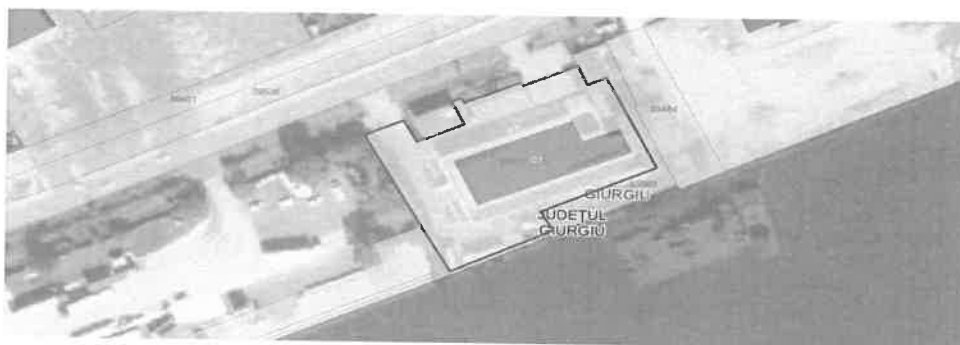
Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator in data de 13.06.2025 impreuna cu reprezentantul beneficiarului. Informatii cu privire la amplasarea, starea si utilizarea proprietatii au fost puse la dispozitie de catre beneficiar. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client/beneficiar, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului/beneficiarului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi diminuada. 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.

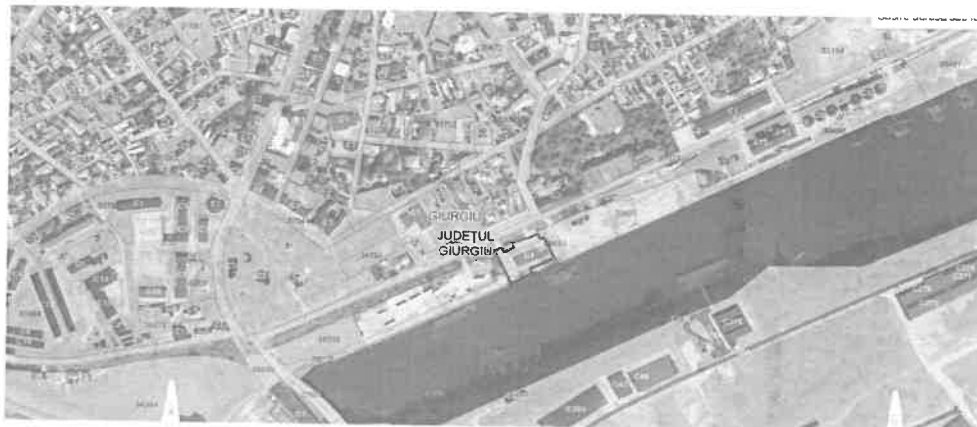
In urma investigatiilor, nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Giurgiu, Aleea Plantelor 4, jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada asfaltata.



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



- **utilizarea actuala a amplasamentului:** cladirea este utilizata in scop comercial – Piata Gross de Peste .
- **utilitati:** apa curenta, canalizare, gaze si energie electrica
- **utilizarea imobilelor din vecinatatea amplasamentului:** rezidentiale si comerciale

2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

- i. **tipul constructiei de baza** - cladire depozit
- ii. **regim de inaltime** – P
- iii. **anul construirii** – 2015, fara lucrari de intretinere si reabilitare realizate pana la data inchirierii.
- iv. **sistem constructiv** - Structura metalica hala pentru comercializare si procesare peste realizata din stalpi metalici fixati in fundatii izolate prin sistem de placi sandwich cu buloane. Intre fundatiile izolate au fost executate fundatii continui de beton simplu si cuzineti armati. In interior pardoseala din beton slab armat pe umplutura de pamand compactata si balastata. Pe capetele superioare ale stalpilor au fost fixate ferme cu zabrele din europrofile zincate pe care sunt fixate panouri izolatoare tip izopan de 10 cm grosime. Finisaj interior cuprinde tamplarie PVC cu geam termopan, usi rulante metalice si pardoseala beton rezistent la uzura. Instalatia electrica cuprinde iluminat si prize monofazate, instalatia sanitara cuprinde traseu tevi zincate si cutie hidranti, instalatia de incalzire realizata din aeroterme de perete. Copertina amenajata in jurul cladirii C1 realizata din stalpi din teava grinduita si vopsita fixati in fundatii izolate pe care sunt montate ferme metalice care sustin prin pane acoperisul din panouri izopan.

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 aceasta 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 piata la nivel de zona.

JustConta Business SRL

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

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, Aleea Plantelor 4. Din punct de vedere edilitar, este zona in dezvoltare – sunt finalizate sau in curs de finalizare proiecte rezidentiale si comerciale.

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 piete 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, 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 pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pieti, 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

Informatii care au fundamentat analiza de piata pentru proprietati imobiliare comparabile vandute sau inchiriate sau oferite spre vanzare sau inchiriere:

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Ci0KCQIwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsYLEALw_wcB

JustConta Business SRL

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

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

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

<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq src=google ads&cq cmp=20571238706&cq term=&cq plac=&cq net=g&cq plt=gp&gad source=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70W/iI2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAoz I \Lw wcB>

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

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

https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html? gl=1*plwhl7* gcl aw*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDblRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNiBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUINemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.* gcl au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz* ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.* ga NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODM4MDguMC4wLiA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

JustConta Business SRL

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

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

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

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

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

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

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

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-sos-alexandriei-1017m2-ID_1Bxs.html

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

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

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

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/imobil-teren-central-in-orasul-giurgiu-IDiOzm4.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e8210id0h.html>

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

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

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

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

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

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

JustConta Business SRL

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

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-oseaua-bucuresti-dn5-IDBInt.html? gl=1*1j5ssfz* gcl aw*R0NMLjE3MzMzMz3NDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..* gcl au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz* ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.* ga NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNjU5NDcuMC4wLjA

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

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

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

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html? gl=1*kqjarf* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCAARIsAP-OrfyO0m2FEC XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAaAtPwEALw wcB

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

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

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

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html? gl=1*a1fq4x* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

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

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

JustConta Business SRL

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html? gl=1*erfbu0* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html? gl=1*1oqz0k6* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb

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

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html? gl=1*gvrqaa* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb

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

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html? gl=1*1n50m1o* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb

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

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

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03eie3e000407ddd1edg3i4fe95f9i7.html>

JustConta Business SRL

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

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html?_gl=1*_gcbl42*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Nu au fost identificate proprietati imobiliare similare ofertate la vanzare. Astfel, analiza de piata nu este fundamentata pe acest tip de proprietati.

i. informatii despre costuri de construire

Din informatiile culese de evaluator, costul de construire pentru spatii depozitare este de appx 537 eur/mp hala si 167 eur/mp copertina.

ii. tipuri de constructii, materiale de constructii, depreciere

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

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

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

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata spatiilor comerciale tip depozit frig 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 depozitare independent, aceasta se identifica cu proprietatile comerciale de dimensiuni medii din zona mediana a mun. Giurgiu. Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre inchiriere la data evaluarii constau din proprietati similare ca varsta si localizare, cu preturi cuprinse intre 2.5 - 5 euro/mp, respectiv 8 euro/mp pentru camere sau depozite frig. Proprietatile similare ofertate la inchiriere sunt amplasate in zone specializate pentru comert, logistic/depozitare.

CHIRII DEPOZITE FRIG

Localizare	Suprafata (mp)	Pret oferta (eur)	Pret eur/mp	Link
Bolintin Deal	2000	10.000	5,00	https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-depozithalaspatiu-industrial-bolintin-deal-a1-km23-IDxyT3.html?_gl=1*t4jqd8*_gl_aw*R0NMLjE3Mzg3NTEwNTQuQ2p3SONBaUF0WXk5QmhCY0Vpd0FOV1FRTHpVVGhWckFuLVVBYWd
Ilfov	570	2.800	4,91	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industrial/anunt/inchiriez-hala-270mp-300mp-anexe-depozit-frig-legume-fructe-flori-sau-alimentare/25i12i72e53f7d6fde1d2fd69e5e7693.html
Braila	4000	20.000	5,00	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/spatii-depozitare/4ie4d6gh4h087eef143f2eih522d2d45.html
Sighisoara	1000	5.000	5,00	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/inchiriez-spatiu-depozitare-refrigerare-congelare-productie-in-sighisoara/41h6ef08h469728620371f5d6f2f8e20.html
Timisoara	1400	7.000	5,00	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/hale-frigorifice-refrigerare-si-depozit-pentru-legume-fructe-de-inchiriat/935e8f24e3e7e2fee30e2ih87ih6d64.html

Evaluatorul a parcurs ofertele de vanzare teren, a negociat valoarea acestora cu agentii imobiliare si proprietarii acestora pentru a determina valoarea obtinabila din vanzare si marjele de negociere. Ulterior au fost selectate proprietati comparabile pentru determinarea valorii de piata a terenului in cadrul abordarii 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

ANALIZA OFERTELOR DE VANZARE TEREN

Suprafata (mp)	Pret euro	Pret euro/mp	Pret lei	Pret lei/mp	deschidere (m)	localizare	OBS
16.879,00	2.700.640,00	160,00	13.438.114,58	796,14	208,00	Portului 2	4675 mp hala caramida din supr. tot
9.690,00	120.000,00	12,38	597.108,00	61,62	30,00	Casa cartii	zona vile, intrare in oras
107,00	149.800,00	1.400,00	745.389,82	6.966,26	14,00	Port Giurgiu, centru Faleză	deschidere dubla
25.000,00	1.250.000,00	50,00	6.219.875,00	248,80	34,00	Giurgiu N, str. Gloriei	parcelabil
1.500,00	29.000,00	19,33	144.301,10	96,20	28,00	Str. Rarau	Central
268,00	30.000,00	111,94	149.277,00	557,00	10,00	str. Toporasi nr. 16	
2.000,00	24.500,00	12,25	121.909,55	60,95	35,00	in spate Euromobila	
3.477,00	69.540,00	20,00	346.024,09	99,52	50,00	vis-a-vis Euromobila	
1.686,00	32.000,00	18,98	159.228,80	94,44		stadion Marin Anastasovici	resturi pereti constructii vechi; pretabil depozit
4.807,00	72.105,00	15,00	358.787,27	74,64	29,00	in spate Motel Prietenia	
2.102,00	320.000,00	152,24	1.592.288,00	757,51	27,00	str. Garii 90	Central
1.678,00	53.696,00	32,00	267.185,93	159,23		Drumul Amurgului	
5.000,00	50.000,00	10,00	248.795,00	49,76	2. 10	Sos Ghizdarului	
1.700,00	25.000,00	14,71	124.397,50	73,18	1. 00	Intr. Navodului	
2.175,00	43.478,25	19,99	216.343,42	99,47		Vis-a-vis Biserica Remus	
2.000,00	80.000,00	40,00	398.072,00	199,04	32,00	Ulita Lupeni	
3.500,00	24.500,00	7,00	121.909,55	34,83		Iscip Giurgiu	in afara localit.
25.000,00	50.000,00	2,00	248.795,00	9,95	63,00	Centura	intre Vieru si Balanu; posibil extravilan !!!
5.000,00	40.000,00	8,00	199.036,00	39,81		str. Plopilor	
2.500,00	57.500,00	23,00	286.114,25	114,45	17		
1.340,00	26.800,00	20,00	133.354,12	99,52	25,66	Str. Pictor Andreescu inters. Str. Negru Voda	2 loturi*534mp+272 mp drum servitute
1.400,00	21.000,00	15,00	104.493,90	74,64	16	Str. Stanestiului	
10.000,00	50.000,00	5,00	248.795,00	24,88		platf. Zirom	
2.500,00	12.500,00	5,00	62.198,75	24,88		in spatele fostului Comb. Ch. Giurgiu	
500,00	12.000,00	24,00	59.710,80	119,42		Str. Amforei 29	
6.237,00	87.318,00	14,00	434.485,64	69,66	17		
2.600,00	26.000,00	10,00	129.373,40	49,76	100	in spatel al Kaufland	
650,00	6.500,00	10,00	32.343,35	49,76		Drumul Plopilor	
800,00	8.000,00	10,00	39.807,20	49,76		Intr. Hodivoaia	vinde 2 terenuri
1.000,00	25.000,00	25,00	124.397,50	124,40	66	str. Neajlovului	100 m de sens gir. Kaufland
1.500,00	18.000,00	12,00	89.566,20	59,71	57		
2.000,00	15.000,00	7,50	74.638,50	37,32		centura noua p	
5.212,00	114.664,00	22,00	570.556,60	109,47	25	centura noua vama pe DN5 catre Buc	pretabil mini ferma, complex, garaj, teren fotbal, parcare auto
1.000,00	22.000,00	22,00	109.469,80	109,47	14,5	Intr. Soimului	apropiere Vama
300,00	29.500,00	98,33	146.789,05	489,30	9,6	Intr. Stupilor 3 Inters Bd 1Dec.1918	fundatie casa pe teren
10.000,00	300.000,00	30,00	1.492.770,00	149,28	35	vis a vis Dunareana, sos Bucuresti	
1.300,00	14.000,00	10,77	69.662,60	53,59	13	Sos Alexandriei Fabrica de tabla	
800,00	28.000,00	35,00	139.325,20	174,16		Intr. Soimului	
4.000,00	44.000,00	11,00	218.939,60	54,73		in spate la TEC	
9.800,00	79.000,00	8,06	393.096,10	40,11	30	intre Gara de Nord si fabrica Lacta	parcelabil; zona vile
700,00	35.000,00	50,00	174.156,50	248,80	17	Intr. Olutului	
10.000,00	300.000,00	30,00	1.492.770,00	149,28	63	DN5D (Autostrada nemteasca)	
2.280,00	11.800,00	5,18	58.715,62	25,75		Miron Costin 86	fosta vie
5.000,00	74.950,00	14,99	372.943,71	74,59		Padurea Balanoaia, intre Lukoil si ferma	
1.500,00	22.485,00	14,99	111.883,11	74,59		zona Plase sudate	
1.200,00	17.988,00	14,99	89.506,49	74,59	aprox 20	lanza Kaufland	

JustConta Business SRL

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

Suprafata (mp)	Pret oferta (eur)	Pret eur/mp	Pret lei	Pret lei/mp	Deschidere (ml)	Localizare	Utilitati	OBS
502	15.000,00	29,88	74.638,50	148,68	27	Neajlovului 22G	apa, canalizare, electricitate in vecinatate	in spate la TEC, 10 min de Kaufland
1729	23.000,00	13,30	114.445,70	66,19	21,19 / 79	Str. Muntenia	canalizare, gaz in vecinatate	Langa Euromobila, magazine cu beci pe teren, put cu apa, teren imprejmuit, str. asfaltata partial; PUZ: P+4
2000	23.500,00	11,75	116.933,65	58,47		Str. Muntenia	aviz enel	Langa Euromobila, certif urbanism
400	42.500,00	106,25	211.475,75	528,69	21	Negru Voda 162 A	apa potabila si posibilit. de racordare la electricitate, gaz, canalizare	imprejmuit gard beton, intubulat
1017	26.000,00	25,57	129.373,40	127,21	15	Sos Alexandriei cu Ulicioara Alexandriei		lungime 65,5 ml
717	143.400,00	200,00	713.544,06	995,18	30	Str.1 Decembrie 1918	en. electrica, apa, canaliz. si posib de racordare gaz	2 case batranesti pe teren
1500	75.000,00	50,00	373.192,50	248,80		str.Negru Voda nr. 7	posibil. racord apa, canaliz, gaz, en electrica	Intrare din str. Magnoliei; zona vile
600	1.500,00	2,50	7.463,85	12,44		Bd. Bucuresti - langa Kaufland		INCHIRIERE (destinatie depozite si alte spatii comerciale); acces stradal din str. Gloriei
3000	69.000,00	23,00	343.337,10	114,45		str. Gloriei 15	apa, canaliz pe teren, en electrica la limita proprietatii	vanzare sau inchiriere
1622	550.000,00	339,09	2.736.745,00	1.687,27	30	Centru		cu casa P+1 = 588mp in stare avansata de degradare (posibil monument istoric)
700	35.000,00	50,00	174.156,50	248,80	17	Intr. Oltului - semicentral	apa, canaliz, en electrica	lungime 42,5ml
1686	32.000,00	18,98	159.228,80	94,44		Vis-avis stadion M.Anastasovici, 200 ml de Dunare		acces la drum betonat, deschidere pe 2 laturi, forma dreptunghiulara, imprejmuit gard azbociment, en electrica 220 si 380 kwh; pereti din cladirea anterioara - apar in CF
1678	50.340,00	30,00	250.486,81	149,28		Drumul Amurgului	in apropiere	posibilit de lotizare; a fost ofertat si cu 39 eur/mp
3477	69.540,00	20,00	346.024,09	99,52	50	Sos Bucuresti vis-a vis Euromobila		lungime 70 ml ; ofertat din apr 2024 la acelasi pret
1700	25.000,00	14,71	124.397,50	73,18	11	Intr. Navodului	posibil. racord apa, canaliz, gaz, en electrica	ofertat de appx 340 zile
800	16.000,00	20,00	79.614,40	99,52		Soso Alexandriei si Ulicioara Hodoivaiei		ofertat > 900 zile; a fost 19 eur/mp
2500	62.500,00	25,00	310.993,75	124,40	30	In apropi Str. Decebal (150m) si sos. Giurgiu-Bucuresti (300m)	en electrica la limita proprietatii	ofertat de appx 300 zile
3325	50.000,00	15,04	248.795,00	74,83	33	Giurgiu Nord, 120 m de DN5 si la 600m de str. Plantelor	apa curenta, stalpi electricitate la limita propr, restul utilit in apropiere	acces asfaltat, amplasare zona logistic-industriala
6237	87.000,00	13,95	432.903,30	69,41		Str Neajlovului	in zona	zon a rezidentiala, teren compus din 2 parcele 3734mp si 2503mp; acces asfaltat si pietruit
17500	142.000,00	8,11	706.577,80	40,38	23	In apropiere Gara de Nord	in zona	Latime acces 6 ml acces neamenajat;
10000	120.000,00	12,00	597.108,00	59,71	27	Giurgiu	la strada	2 fronturi stradale
11250	149.000,00	13,24	741.409,10	65,90	66	Str. Gloriei aproape de Gara		zona rezidentiala
500	12.000,00	24,00	59.710,80	119,42	12	Str. Amforei		se poate loriiza, acces privat
4000	44.000,00	11,00	218.939,60	54,73		In spate la TEC		PUZ: P+2, plus 260mp drum servitute, negociaza la 9000 eur
300	28.500,00	95,00	141.813,15	472,71	9,6	1Decembrie1918 cu Str Stupilor 3	apa, canaliz, en electr la limita proprietatii	ofertat si cu 12 eur/mp
2000	80.000,00	40,00	398.072,00	199,04	32	Str. Lupeni	apa, canaliz, gaz, en electr la limita proprietatii	PUZ: P+M/P+1; fundatie
10000	300.000,00	30,00	1.492.770,00	149,28	35	sos Bucuresti vis-a vis Dunareana	apa, ene electrica	PUZ: P+2E, deschidere la str asfaltata, zona rezidentiala/birouri; 2 proprietati pe teren
2000	23.500,00	11,75	116.933,65	58,47	33	In apropiere de Euromobila		pomi fructiferi si adapost agricol pe teren
2000	39.980,00	19,99	198.936,48	99,47		zona Plase sudate in vecinatatea fabricii de ulei Valceanca, intrare din DN5		oferta cel putin din apr 2024 cu 24500
4807	100.947,00	21,00	502.302,18	104,49	45	In spate la Motel Prietenia		acces usor la ambele capete
								se poate parcela 2000 mp, D29mp - 50000 eur si 2807mp, D16mp - 50000 eur; zona rezidentiala, a fost apretat cu 15eur/mp in apr 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

5000	60.000,00	12,00	298.554,00	59,71	20	Sos Ghizdarului	din sos Ghizdarului	in apropiere baza sportiva
1700	25.000,00	14,71	124.397,50	73,18	11	Intr. Navodului	posibil. racord apa, canaliz, gaz, en electrica	
2175	43.478,25	19,99	216.343,42	99,47		Zona Remus	apa, en electrica la limita proprietatii	zona rezidentiala; vita-de vie pe teren
4350	86.956,50	19,99	432.686,85	99,47		Str. Poligonului	apa, en electrica la limita proprietatii	zona rezidentiala; vita-de vie pe teren
2102	320.000,00	152,24	1.592.288,00	757,51	22	Ultracentral, Garii 90	toate	pretabil supermarket, rezidential, birouri
5212	114.664,00	22,00	570.556,60	109,47	80/70	Centura noua vama	posibil. racord apa, canaliz, gaz, en electrica	pretabil mini ferme, garaj, teren fotbal, parcare auto, complex, iesire pe centura noua - vama in 25m
2000	15.000,00	7,50	74.638,50	37,32		langa Centura noua		
268	30.000,00	111,94	149.277,00	557,00	10	Toporasi 16		
2800	28.000,00	10,00	139.325,20	49,76	100	In spate la Kaufland		posib. de extindere pana la 3500 mp
6237	81.081,00	13,00	403.450,95	64,69	17	Str. Neajlovului	posibil. racord apa, canaliz, gaz, en electrica	pretabil rezidential, parc auto, livada, solarii
1400	21.000,00	15,00	104.493,90	74,34	16	Str. Stanestiului (vecinat fost combinat)		posibilitate lotizare
2500	57.500,00	23,00	286.114,25	114,15	17	Navodului 7	apa si canalizare pe proprietate, gaz si energie electrica la limita proprietatii	impregnat gard sarma, acces strada asfaltata
1500	29.000,00	19,33	144.301,10	96,20	28	str. Rarau (din sos. Balanozia)	apa, canaliz, gaz, en electrica la limita proprietatii	pretabil casa, livada, gradina

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 de depozitare 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 comerciale din zonele mediane ale localitatii, și cele aferente spatiilor pentru depozitare. Diferențierea este necesară, datorită strategiilor aplicate eterogen în cele două domenii.

⁸ SEV 100 – Cadrul general, par.14

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

Situația actuală

Oferta pentru închirieri de spatii depozit frig

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

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

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

Numărul de proprietăți de acest tip este redus, evaluatorul a realizat analiza de piata pe o arie larga de pana la 30 km în jurul municipiului.

Oferta de închiriere a crescut, majoritatea preferând să închirieze decât să vândă. În ceea ce privește spațiile depozit frig oferite spre închiriere nu a fost identificata piata activa în localitatea Giurgiu.

Cererea de spații pentru depozitare

Cererea potențială de proprietăți de tip cladiri pentru depozitare este in stagnare.

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

Rata de neocupare si rata de capitalizare

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

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

Cererea pentru închiriere de spații administrative/comerciale

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

JustConta Business SRL

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

Echilibrul pieței

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

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

Conform analizei de piață realizate de evaluator, spațiile comerciale similare ca suprafața proprietății analizate au o valoare de închiriere de cca 4 - 5 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 comercială este cea mai bună.

1. spațiu industrial – proprietatea este amplasată în zona rezidențială, fără acces pentru utilaje industriale, ca atare această utilizare nu este eficientă economic.
2. spațiu administrativ și depozitare – parțial facilitățile sunt specifice unui spațiu cu utilizare administrativă. Construcția reprezintă un spațiu pentru depozitare amplasat pe malul unui canal al Dunării și permite dezvoltarea logistică pentru depozitare.

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

În aceste condiții, CMBU este utilizarea ca spațiu logistic/depozitare, 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 PIATA

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

În cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piață, a fost aplicată una dintre **tehnicele cantitative**, respectiv **analiza pe perechi de date**. Informațiile privind 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.

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

Evaluatorul nu a identificat proprietati similare ofertate la vanzare, ca atare aceasta abordare nu este utilizata.

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

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

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

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

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

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

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

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

¹⁰ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

Valoarea medie a chiriilor pentru spatii similare in zona mediana este de 2.5-5 eur/mp, incadrata de marginile 3 - 9 eur, respectiv 8-12 euro/mp pentru spatii sau camere frig. Rata de capitalizare determinata de evaluator pe baza proprietatilor similare oferite la vanzare /inchiriere este de 9.2-10% in conditiile unei rate de neocupare de 10-15% (2 luni/an) si cheltuieli aferente proprietarului de cca. 2% (contravaloare mentenanta agregate frig).

Suprafata de calcul pentru abordarea prin venit este de cca 1800 mp suprafata utila, corespunzator documente puse la dispozitie de catre proprietar si calcul evaluator.

Din informatiile primite de la beneficiar si conform inspectiei realizate de catre evaluator spatiul pentru depozitare este amenajat cu echipamente si utilaje tip camere refrigerare, camere de congelare, vitrine si lazi frigorifice pentru utilizarea ca piata de peste. Valoarea utilajelor si a echipamentelor este cuprinsa in valoarea determinata prin abordarea prin venit.

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.

¹¹ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii

În cazul construcțiilor se va calcula un cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. Costul de înlocuire este necesar să reflecte și toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată 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 piață 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 depozitare cu vârsta de 10 de ani, respectiv 23% (uzura este determinată pe baza stării fizice la data evaluării).
- **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, construcție modernă.
- **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 considerată 0 deoarece un spațiu pentru depozitare peste într-un oras amplasat pe malul Dunării este necesar și oportun.

Separat de valoarea determinată prin abordarea prin cost a fost calculată și valoarea utilajelor și a echipamentelor de tip frigorific cu care este dotată construcția. Evaluatorul are la dispoziție o listă a acestora și data punerii în funcțiune, ca atare acestea au fost adăugate la valoarea construcției.

imobiliare

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

Nr crt	Denumire Bun	Nr. buc	Supraf. (mp)	Volum (mc)
1	Depozit congelare 1	1,00	20,6	48,41
2	Depozit congelare 2	1,00	9,5	22,33
3	Depozit refrigerare 1	1,00	21,95	51,58
4	Depozit refrigerare 2	1,00	19,5	45,83
5	Vitrina frigorifica 1	1,00		
6	Vitrina frigorifica 2	1,00		
7	Vitrina frigorifica 3	1,00		
8	Lada frigorifica 1	1,00		
9	Lada frigorifica 2	1,00		
10	Lada frigorifica 3	1,00		
11	Tunel Frig	1,00		
12	Masina Gheata	1,00		
13	Vaporizator x 14 BUC	14,00		
14	Masina Spalat Navete	1,00		
15	Liza x 4 BUC	4,00		
16	Centrala detectie incendiu	1,00		
17	Masa inox x 2 BUC	2,00		
18	Cantar electronic x 2 BUC	2,00		

Pentru determinarea valorii echipamentelor si utilajelor a fost utilizat urmatorul rationament de calcul:

1. A fost identificata valoarea unui activ modern echivalent pentru fiecare dintre acestea.
2. A fost determinata uzura fizica prin raportarea duratei de utilizare normale la varsta efectiva.
3. A fost determinata deprecierea functionala. Aceasta este 0, utilaje similare sunt oferite pe piata de profil.
4. A fost determinata deprecierea economica. Aceasta este asimilata deprecierei economice a spatiului in care sunt montate si utilizate.

4.5. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
lei	lei	lei
-	3.091.400	3.165.600

JustConta Business SRL

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

4.6. RISCURI

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

Avand in vedere configuratia si tipul proprietatii (referitoare la: tipul proprietatii imobiliare, amplasarea in cadrul incintei si al zonei, utilizarile posibile, delimitarea fizica, dotarea cu utilitati si starea tehnica a constructiilor), consideram ca evaluarea este adecvata scopului propus atat timp cat nu se produc 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 piață 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 piață specifică prezentate în raport, au condus la faptul că **abordarea prin cost** este **relevantă și adecvată** pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect, raportat la scopul evaluării – **determinarea valorii de piață în scopul determinării redevenței din concesiune prin amortizarea investiției conform solicitării beneficiarului**.

valoare de piață recomandată
3.387.200 LEI

din care:

3.165.600 LEI (Valoare teren 995.000 + Valoare construcție: 2.170.600 LEI)

la care se adaugă

221.600 LEI (Valoare echipamente și utilaje)

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR
VIERU LAURENTIU-EMIL



5.3. MENTIUNI TRANZITORII

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

5.3.2. Verificarea raportului de evaluare, pentru uzul intern al clientului, poate fi realizata de catre evaluatori interni sau de catre evaluatori externi, la solicitarea beneficiarului. Aceasta actiune va fi realizata de catre evaluatori autorizati, membri titulari ANEVAR, care nu pot fi aceeasi cu evaluatorii care au elaborat prezentul raport.

5.3.3. Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.

5.3.4. Costul este suma de bani necesara pentru a achizitiona sau produce activul. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumparator.

5.3.5. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb;
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

ANEXE

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Anexa Nr. 3 - Fotografii

Anexa Nr. 4 - Acte

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

Determinarea valorii prin abordarea prin cost

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 actual	Uzura fizică					Valoare depreciata fizic	Depreci funct	Deprec ext	Valoare ramasa Euro
								Structura	Instalații	Amelora	Finisaje	TOTAL				
Depozit piata peste	670,00	531 €	531,35 €	100%	356.003 €	531,35 €	356.003 €	16,67%	50,00%	0,00%	50,00%	23,01%	274.093	0,00%	0,00%	274.093 €
Copertina	1.142,00	166 €	165,51 €	100%	189.016 €	165,51 €	189.016 €			16,67%		16,67%	157.513	0,00%	0,00%	157.513 €

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

Valoare ramasa constructii	431.605 €	2.170.600 Lei
Valoare amenajare bunuri mobile pentru functionare Piata Peste	44.064 €	221.600 Lei
Valoare teren	197.799 €	995.000 Lei
Valoare totala proprietate	673.468 €	3.387.200 Lei

Curs Euro

5,2291 lei

Costul de inlocuire brut

CALCUL HALA PIATA PESTE

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI HALĂ INDUSTRIALĂ CU PANOURI IZOLATOARE TIP ISOPAN - GROSIMEA PERETELUI 10 CM ȘI ÎNVELITOAREA DE 10 CM

Denumire	Deschiderea	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	Indice 2024 - 2025	cost actualizat 2024 - 2025
Clădire cu panouri izolatoare (Grosime perete:10 cm învelitoare: 10 cm)	15 m	10PANIZO1015	10PANIZO1015	1.031,0	2,0984	2.163,5
Finisaj interior		FINIZOPAN	FINIZOPAN	130,2	2,5499	332,0
Instalații electrice		ELIZOPAN	ELIZOPAN	26,9	3,5651	95,9
Instalații sanitare		SIZOPAN	SIZOPAN	15,2	1,8684	28,4
Instalații de încălzire		IIZOPAN	IIZOPAN	25,9	2,0232	52,4
Total lei/mp						2.672,2
SC (mp)						870
Valoare lei						1.790.374,00

Denumire	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	Indice 2024 - 2025	cost actualizat 2024 - 2025
Copertină metalică la benzinărie	COPMBENZ	COPMBENZ	330,7	2,5170	832,4
Total lei/mp					832,4
SC (mp)					1142
Valoare lei					950.577,96

JustConta Business SRL

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

Determinarea valorii de piata a terenului prin abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		30.000	320.000	35.000
Suprafata- m ²	2.945,00	268,00	2.102,00	700,00
Pret oferta €/m ²		112	152	50
Ajustare pentru negociere		-20%	-20%	-5%
Valoarea ajustare		-22	-30	-3
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 5% - 25% .Proprietatile comparabile ofertate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective.		
Pret ajustat		90	122	48
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		89,6	121,8	47,5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		90	122	48
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		90	122	48
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	iun.25	iun.25	iun.25	iun.25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		90	122	48
Localizare	Aleea Plantelor, median	Str. Toporasi, nr. 16 median-central	Str. Garii 90 central	Intr. Oltului periferic
Ajustare		-15%	-15%	30%
Valoarea ajustare		-13	-18	14
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari pentru localizare. Analiza de piata indica o ajustare de 15% determinata pe baza interviului direct cu agentii imobiliari.		
Acces/ Vizibilitate	bun/inf	bun/inf	bun/bun	bun/inf
Ajustare		0%	-20%	0%
Valoarea ajustare		0	-24	0
Explicatie ajustare		Comparabila 2 a fost ajustata negativ pentru acces din strada principala, aceasta permite dezvoltarea imobiliara superioara 20%.		
Utilizare	comercial	rezidential/comercial	comercial	rezidential/comercial
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari.		

JustConta Business SRL

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

Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT=1,5mpADC/mp , POT=50%	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-construcții in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.			
Deschidere	46	10	22	20
procentul laturilor	0,72	0,37	0,23	0,57
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu sunt necesare ajustari, deschiderea este suficienta pentru utilizarea in conformitate cu destinatia.			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	2.945	268	2.102	700
Ajustare		-10%	0%	-5%
Valoarea ajustare		-9	0	-2
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari comp 1 si 3 pentru costuri lotizare.			
Alte ajustari		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost identificate alte ajustari.			
		da	da	da
Ajustare neta		-22	-43	12
		-25%	-35%	25%
ajustare bruta		22,39	42,63	16,63
		25,00%	35,00%	35,00%
Pret ajustat		67	79	59
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	67	338		
Valoare teren	197.799	994.748		
rotunjit la	197.799	995.000		
Curs Euro	5,0291 lei	0		
		67	79	59
		-25,00%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (59E/mp la 79 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 1 a indicat ca valoarea acesteia este 67 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 995.000 lei.

JustConta Business SRL

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

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	B. Costuri totale		
A.1. Venit brut efectiv				60.636			
C. Venit net din inchiriere							58.673
D. Rata de capitalizare					10,0%		
E. Valoare de piata							586.728
G.					0 lei		586.728 €

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-2-spatii-comerciale-IDhWR1u.html>

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

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



Postat 25 septembrie 2021

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Pretul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

☐ Persoana fizică ☐ Vânzare/închiriere ☐ Vânzare ☐ Suprafațata 432 m²

PRIVAT

ion729514
Pe OLX din august 2023
Activ pe 09 septembrie 2024

Trimite mesaj

076 434 7011

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

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

Arată mai multe

Publicitate

CAUȚĂ
ZONA
OUTLET

JustConta Business SRL

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

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

A. Venituri						B. Costuri si cheltuieli		
	Spatiu / uti	suprafata	Chirie (€)				%	Valoare
			unitara	lunara	anuala			€
1	sp com	2.159,00	5,50	11.875	65.310	Rata de neoc	15,00%	21.374
2		0,00	0,00	0	0	Impozit pe pr	1,30%	25.260
3				0	0	Asigurare clac	0,50%	600
4				0	0			
5				0	0	Chelt af		
						propr	2,00%	2.422
	Venituri dii	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 .14
G.							0 lei	1.014.644

Determinarea valorii de piata prin abordarea prin venit

A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / utilizare	suprafata utila	unitara	Chirie (€)			%	Valoare €
			lunara	anuala			
1 spatiu comercial	598,45	5,00	2.992	35.907	Rata de neocupare	10,00%	7.018
2 copertina	1.142,00	2,00	2.284	27.408	Impozit pe proprietate	1,30%	5.611
3 depozite frig	71,55	8,00	572	6.869	Asigurare cladiri	0,50%	50
4			0	0			
					Cheltuieli aferente proprietarului (mobiliare)		
5			0	0		2,00%	1.263
Venituri din chirii	1.812,00	3,23	5.849	70.184	Costuri cumulate		13.943
A. Venit brut din inchiriere				70.184	B. Costuri totale		13.943
A.1. Venit brut efectiv				63.165			
C. Venit net din inchiriere							56.241
D. Rata de capitalizare						9,2%	
E. Valoare de piata							614.658
F. Elemente aditionale care afecteaza valoarea							
F.1. Teren in exces	605,00	0					0
F.2. Teren suplimentar							0
F.3. Reparatii imediate	0,00						0
Total elemente care afecteaza valoarea							0
G. Valoare de piata proprietate			1 € =	5,0291 lei			
					3.091.388 lei		614.658 €
					3.091.400 lei		614.700 €
					Valoare constructie	2.096.652 lei	416.904 €
					Valoare teren	994.748 lei	197.799 €

<https://zlg.ro/tarife-inchirieri/>

- platforma betonata: 0,5 – 2 EUR/mp/luna
- spatii in hale amenajate: 1 – 2,5 EUR/mp/luna
- garaj: 1 – 3 EUR/mp/zi
- birouri: 1,5 – 5 EUR/mp/luna
- subconcesionare teren

Tarifele variaza in functie de caracteristicile spatiului, tipul activitatii ce se va desfasura (productie, comert, servicii), durata inchirierii si/sau suprafata ce face obiectul contractului.

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/depozit/anunt/hale-frigorifice-refrigerare-si-depozit-pentru-legume-fructe-de-inchiriat/935g8f24e3ge7e2fee30e2ih87ih6d64.html>

7 hale frigorifice, refrigerare si depozit pentru legume fructe de inchiriat compartimentate

5 EUR negociabil

📍 Timis, Timisoara 🗺️ [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 6/13/2025 8:57:59 AM

Hale frigorifice, refrigerare si depozit pentru legume fructe de inchiriat

5 EUR negociabil

📍 Timis, Timisoara 🗺️ [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 12/1/2024 6:20:55 PM



☎ Telefon validat



mario82

Vezi toate anunțurile

0742044775

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier 7

💬 Mesaj

JustConta Business SRL

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

Suprafata utila 1400 m²

Descriere

hale frigorifice, refrigerare si depozite de inchiriat

Proprietatea e amplasata pe un teren de 2068 mp.

Suprafata utila totala disponibila este de 1492 mp

(hala depozitare pentru legume si fructe, spatii refrigerare -congelare, birouri si vestiare).

Spatiile de depozitare au o suprafata utila de 838 mp

7 spatiile de refrigerare si congelare au o suprafata utila de 270 mp, se inchiriaza 8-12 euro mp

spatiile de birouri au o suprafata de 384 mp.

Hala este prevazuta cu 3 rampe de aprovizionare cu acces TIR cu inaltime interioara de 6 m.

Cladirile au fost construite, respectiv renovate in perioada 2015-2016.

Dotari: - curent 220-380V, acces Tir, alarma, supraveghere video, sistem anti incendiu, vestiare, grupuri sanitare

Spatiile de depozitare se pot inchiria separat pretul difera in functie de destinatia depozitului si perioada de inchiriere.

<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 hartă

Valabil din 30.08.2024 09:57:41



1/4



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. Mai 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

Determinarea costului de inlocuire a echipamentelor si utilajelor cu care este doatata Piata de peste

Nr crt	Denumire Bun	Nr. buc	Supraf. (mp)	Volum (mc)	Cost inlocuire net (lei/buc)	Total valoare bunuri (lei)	Durata de viata economica (ani)	Depreciere fizica	Depreciere functionala	Depreciere economica	Valoare de piata (lei)
1	Depozit congelare 1	1,00	20,6	48,41	92.714,41	92.714,41	20,00	50,00%	0%	14,86%	39.468,52
2	Depozit congelare 2	1,00	9,5	22,33	52.951,18	52.951,18	20,00	50,00%	0%	14,86%	22.541,32
3	Depozit refrigerare 1	1,00	21,95	51,58	64.158,71	64.158,71	20,00	50,00%	0%	14,86%	27.312,36
4	Depozit refrigerare 2	1,00	19,5	45,83	58.657,80	58.657,80	20,00	50,00%	0%	14,86%	24.970,82
5	Vitrina frigorifica 1	1,00			12.271,14	12.271,14	20,00	50,00%	0%	14,86%	5.223,82
6	Vitrina frigorifica 2	1,00			12.271,14	12.271,14	20,00	50,00%	0%	14,86%	5.223,82
7	Vitrina frigorifica 3	1,00			12.271,14	12.271,14	20,00	50,00%	0%	14,86%	5.223,82
8	Lada frigorifica 1	1,00			12.448,80	12.448,80	20,00	50,00%	0%	14,86%	5.299,46
9	Lada frigorifica 2	1,00			12.448,80	12.448,80	20,00	50,00%	0%	14,86%	5.299,46
10	Lada frigorifica 3	1,00			12.448,80	12.448,80	20,00	50,00%	0%	14,86%	5.299,46
11	Tunel Frig	1,00			20.960,00	20.960,00	20,00	50,00%	0%	14,86%	8.922,67
12	Masina Cheata	1,00			4.086,39	4.086,39	20,00	50,00%	0%	14,86%	1.739,58
13	Vaporizator x 14 BUC	14,00			2.500,00	35.000,00	20,00	50,00%	0%	14,86%	14.899,50
14	Masina Sialat Navete	1,00			24.780,92	24.780,92	20,00	50,00%	0%	14,86%	10.549,24
15	Liza x 4 BUC	4,00			1.699,99	6.799,96	20,00	50,00%	0%	14,86%	2.894,74
16	Centrala detectie incendiu	1,00			4.799,99	4.799,99	20,00	50,00%	0%	14,86%	2.043,36
17	Masa inox x 2 BUC	2,00			1.563,46	3.126,92	20,00	50,00%	0%	14,86%	1.331,13
18	Canitar electronic x 2 BUC	2,00			500,00	1.000,00	20,00	50,00%	0%	14,86%	425,70
											188.668,58
											36,00

JustConta Business SRL

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

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcim51PJ02Uicle0Wz70Wljl2B6JmwKUhtCR6ZREZkFwkanYaAozEALw_wcB

Specificații

ID anunt: X44L1404U

Actualizat in: 08.01.2024

Spatiu comercial Giurgiu

Centru - Sudul Giurgiu - Vezi Harta

874.272 €



Reportează anunt

Vezi Hartă

Descriere

Spatiu comercial Giurgiu

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

ID anunt: X44L1404U

Actualizat in: 08.01.2024

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

Alte detalii:

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

Clasa energetica C

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

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

Suprafata construita: 2457 mp

Nr incaperi: 20

Utilitati: Utilitati generale (Telefon)

pret vanzare: 874.272

monedavanzare: EUR

pret vanzare mp: 434.31

monedavanzare mp: EUR

JustConta Business SRL

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

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

Andrei Grecu
Broker
CERUED PROPERTY SERVICES

0731038646
0213088101 / 0213276964

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copy

Activează notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți

Activat



Case Prefabricate Ieftine

Case prefabricate Deschideți >

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

Postat 12 iunie 2025



Cladire spatiu comercial birouri zona centrala Giurgiu Str. Vlad Țepeș

9,90 € Prețul e negociabil



Postat 06 octombrie 2024



Cladire spatiu comercial birouri zona centrala Giurgiu Str. Vlad Țepeș

8 € Prețul e negociabil

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

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 laterala si din spate. Se inchiriaza integral la pretul de 8euro/mp sau partial la un alt pret

George

Pe OLX din octombrie 2022
Activ pe 21 august 2024

Trimite mesaj

072 239 2578

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

235km de București



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 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>



Postat 28 septembrie 2024

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 ▼

Închiriez/Vînd, Spațiu Comercial, Ultracentral, la Stradă

5 € Prețuri negociabile

-PROPRIETAR ofer spre Vînzare/Inchiriere 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 Tuș 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?_gl=1*_plwhl7*_gcl_au*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owSONRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDblRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUlNemptUjRkNGFBcG90RUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NiJwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODAwMDguMC4wLjA

Ultima actualizare: 28.12.2024

Actualizat: 29.09.2024

Publicat: 26.05.2021

< Înapoi la listă

 Distribuie

 Salvează



Cladire de birouri Giurgiu

1 070 000 € 496 €/m²

 Giurgiu, Giurgiu

Spațiu comercial de vânzare

 2159m²

Etaj:

Destinația proprietății:

Tip clădire:

Stare:

Tip proprietate:

Tip vânzător:

Caracteristici

Descriere

Cladire de birouri S + P + 2E, 1997, avand o suprafata construita la sol de 753 mp si suprafata utila totala de 2,159 mp. Terenul aferent cladirii este de 893 mp la care se mai adauga o suprafata de 423 mp, concesionata de la primarie. Cladirea are propriul sistem de incalzire, doua centrale termice gaz, aer condiționat și supraveghere video. Dispune de toate utilitățile zonei (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale). Imobilul este situat în centrul Municipiului Giurgiu pe Str. Vasile Alecsandri zona rezidentiala și administrativa, într-un perimetru delimitat de Strada Vasile Alecsandri, Strada Salciei și Bvd Bucuresti la aproximativ 300 m de Primaria Giurgiu, avand ca vecinatati Piata Marc.

Andrei Grecu
Anunt agentie
 0731 038 646

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Comenzatorul acestui date este
SRL (Storia) malmult

Trimite mesaj

Publicitate

 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

<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

Vânzare/Închiriere: Vânzare

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 clinica medicala ,birouri ,etc

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

PRIVAT 



ion729514

Pe OLX din august 2023

Activ pe 09 septembrie 2024

Trimite mesaj

 076 434 7011

Mai multe anunțuri ale acestui vân

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu

la 255km de tine



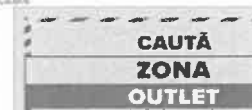
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

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

Arată mai multe 

Publicitate



JustConta Business SRL

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

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

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

Postat 26 decembrie 2024



000

000

Postat 07 septembrie 2024

Spatiu Comercial

88 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 95 m²

DESCRIERE

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

Acces din sos. principala

Pret 88000 euro



072 674 1618

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu

la 235 km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

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

Arată mai multe

Publicitate



JustConta Business SRL

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

Spatiu comercial

85 000 EUR
negociabil

0726741618

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 26.08.2024 11:39:14



Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

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



Berandu

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 23 km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

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

Arată mai multe

Publicitate

**CAUȚĂ
ZONA**

Postat 10 septembrie 2024

Închiriere spațiu

1 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 100 m²

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

Spatiul are toate utilitatile necesare.

Este situat stradal pe Bid. Bucuresti, lângă Kaufland.

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

JustConta Business SRL

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

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

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

Spațiu de închiriat

5 EUR

 Gurgu, Gurgu  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 01.10.2024 13:34:00



Specificații

Suprafata utila 30,0 m²

Descriere

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

Spațiul are 2 intrări, ceea ce facilitează accesul livrărilor.

Există posibilitate de parcare, stradal în fața spațiului.

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

0720960684

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

 Adaugă fișier ?

Trimite

 Fă ofertă

 Vizualizări: 339

 Raportează



Maria

[Vezi toate anunțurile](#)

 Urmărește

Distribuie anunțul pe



Emite facturi cu Oblio
și poți castiga o Tesla

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

JustConta Business SRL

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/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

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 05.09.2024 16:56:01



Specificații

Suprafata utila 60,0 m²

Descriere

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri, cabinet, showroom

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0724541747

0724541747

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este vala

 Adaugă fișier ?

Trimite

 Fă oferta

 Vizualizări: 189

 Raportează



Ovidiu

 Telefon validat

[Vezi toate anunțurile](#)

 Urmărește

Distribuie anunțul pe



 oblio

Emite facturi cu
și poți castiga o

Integrat special de sim

JustConta Business SRL

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

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

Spatiu comercial de inchiriat

3 000 RON

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Valabil din 30.08.2024 09:57:41



Specificatii

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. Mai 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/1h322f18i6e9777ed2550gdf427d30ig.html>

Închiriez spațiu ultracentral

350 EUR

 Giurgiu, Giurgiu  Vezi pe hartă

Valabil din 13.06.2024 11:51:29



2 / 2



Specificații

Suprafata utila 100, 0 m²

Descriere

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

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

0763615813

Bună mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

 Adaugă fișier ?

Trimite

 Fă oferta

 Vizualizări: 90

 Raportează



Jeni

Vezi toate anunțurile

 Urmărește

Distribuie anunțul pe



JustConta Business SRL

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

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

Postat 01 iunie 2025



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 238km 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

Postat 02 octombrie 2024



De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

Spatiu comercial "DOI PAPUCI"

Giurgiu, sos. Bucuresti nr. Ansamblu 1S

Parter 420 mp

Etaj 180 mp

Teren 710 mp

Deschidere la strada, 36 ml.

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

Plata în rate direct prin proprietar fara comisoane, dobânzi.

Acceptăm și unele schimburi, variante!

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 fizica

Suprafata utila 400 m²

Extravilan / Intravilan. Intravilan

DESCRIERE

De vânzare 400m' de tren intravilan în Giurgiu, str. Negru Vodă, nr162 A, deschidere la strada 21 de m., gard din beton, apa potabila, posibilitate de racordare la rețeaua electrica, gaze, canalizare. Posibilitate de constructie si extindere fara autorizatie. Proprietar cu carte funciara. Accept și variante.

Trimite mesaj

 076 160 0267

Mai multe anunțuri ale acestui v

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu

la 23 km de line



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către ur

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

Arată mai multe 

Publicitate

**Dați formă.
Umpleți. Adorați**
Noul Generative Shape Fil
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

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



NICU
9e OLX din august 2013
Activ pe 03 octombrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 932 9424

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu
la 23km de oraș

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător profesional

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

Arată mai multe

Publicitate



Postat: 03 octombrie 2024

Teren de vanzare Str. Negru Voda

49 €

Publicitate

📄 RATA DE LA 1 LEI

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 1036 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

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

JustConta Business SRL

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

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



☎ 072 981 2477

Mai multe anunțuri ale acestui v

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

la 23 km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către u

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

Arată mai multe ✓

Postat: 24 septembrie 2024

Teren de vanzare municipiu Giurgiu

42 500 €

Publicitate

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

Publicitate



Publicitate

JustConta Business SRL

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

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

Teren

30 000 EUR

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

Valabil din 6/10/2025 5 11 34 PM

Teren

30 000 EUR

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

Valabil din 4/9/2025 7:06:01 PM

Specificatii

Teren

30 000 EUR

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

Valabil din 1/10/2025 12:45:01 AM

Specificatii

Suprafata terenului 268 m²

Descriere

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

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?



JustConta Business SRL

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

COMP 2 - https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?_gl=1*_gvrqaa*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

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

320 000 EUR

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

Valabil din 6/11/2025 10:05:32 AM

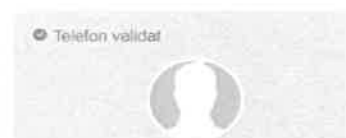
Pub '4 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

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

320 000 EUR

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

Valabil din 4/9/2025 10:02:46 AM



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

320 000 EUR

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

Valabil din 1/8/2025 10:00:35 AM



Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

➕ Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Proprietar Giurgiu, str. Garii, nr. 90, vand teren 2102 mp, deschidere 22 metri,
toate utilitățile, ideal hipermarket, rezidențial, birouri, 320.000 euro, suprafața
totală: 2102. Front stradal. 22

JustConta Business SRL

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

COMP 3 - <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e88210id0h.html>

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 6/9/2025 8 49:04 AM

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 11/5/2025 10:07:03 AM



1 / 5



Telefon validat



Nelu

Vezi toate anunțurile

0726186265

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

 Adaugă fișier ?

 Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vând teren intravilan 700 mp ,situat in Giurgiu ,pe str.Intrarea Oltului, într-o zonă semicentrala .Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42.5 m.Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt in regulă, vanzarea se poate face imediat.Nu accept propuneri de rate sau alte variante . Pretul este de 35.000 euro .



JustConta Business SRL

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/inchiriez-hala-270mp-300mp-anexe-depozit-frig-legume-fructe-flori-sau-alimentare/25i12i72e53f7d6fde1d2fd69g5g7693.html>

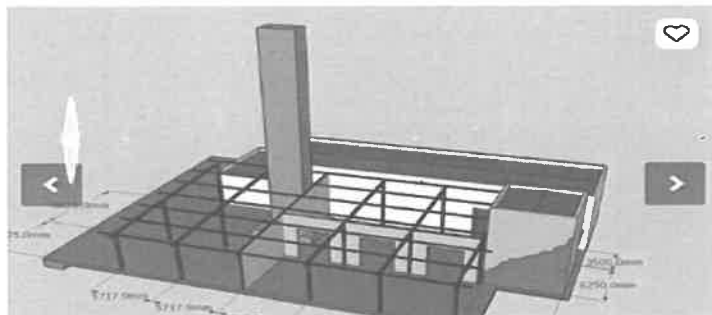
Inchiriez HALA 270mp+300mp anexe, depozit FRIG legume-fructe, flori sau alimentare

2 800 EUR negociabil

📍 Bld. Drăcoșescu-Egal

📍 Vezi pe hartă

Validat din 1/11/2025 12:45:59 PM



Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Clasa energetica	A
Suprafata utila	570 m ²
Numar camere	6 camere sau mai multe
Anul constructiei	1980
Stadiul constructiei	Finalizat
Numar niveluri	1
Clasa birouri	B
Locuri parcare	4
Destinatie anterioara	depozit fructe uscate
Stare imobil	Nemodernizat
Structura rezistenta	Beton
Suprafata birouri	72 m ²
Suprafata platforma	3000 m 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

Hala industrială frigorifică (270mp cu H=7m) din beton+caramida, + platformă betonată (200mp) acoperită cu structură metalică (H=6.5m), + birouri (72mp) și grupuri sanitare (28mp) astfel:

Tip OFERTA:

- închiriere;

...

Tip IMOBIL (suprafete, compartimentare și dotări):

- hala industrială 270mp (10m x 27m) cu H=7m, fără stalpi interiori; optional cu rafturi industriale;

- vestiar și 2 grupuri sanitare 28mp;

- birouri 72mp (P+1, 36m + 36m);

- platformă betonată acoperită (în curs de instalare) 200mp (11m x 19m) cu H=7m, fără stalpi interiori;

- pardoseli din beton elicoptrizat cu cuarț;

- instalație electrică 220v și 380v, putere electrică disponibilă 50kw;

- instalații sanitare și canalizare;

- grupuri sanitare complet echipate;

- internet;

- contoare utilități la intrarea în imobil;

- optional rafturi industriale portpalet;

- curte comună (alei interioare + spații verzi + spații parcare) 3000mp;

...

ACCES și vecinătăți:

- 3km din Sosea Centura pe DJ601A;

- 2.5km de nod A1 cu A0;

- 30 min. din Piața Victoriei;

- 30 min. din Aeroport Henri Coanda;

- EMAG, Vest Park, CTPark;

- înconjurat pe 3 laturi de PADUREA Ileana;

...

Situație JURIDICĂ:

- liber de sarcini, direct proprietar (persoană fizică);

...

Regim tehnic și de FOLOSINTĂ:

- conform PUG zonă mixtă, comerț și industrie ușoară;

- destinații anterioare: centrală termică, depozit alimentară, service auto;

DESTINAȚII posibile:

- depozit legume-fructe;

- depozit sau producție alimentară;

- depozit sau mică producție nealimentară;

- service auto;

..

PREȚ:

Varianta 1 "asa cum sunt" (fără copertină și sistem rafturi montate) = 2200euro luna;

Varianta 2 "service auto" (cu copertină montată) = 2500euro luna;

Varianta 3 "depozit frigorific+anexe" (copertină și sistem rafturi montate) = 2800euro luna;

Alte Variante: între 2200euro luna și 3500euro luna, în funcție de nivelul amenajărilor solicitate proprietarului;

...

Observații:

- utilități neincluse în preț, achitabile separat în funcție de consum;

- mentenanță (contribuție la cheltuieli cu cheltuieli cu părți comune și management utilități) 8% din valoare chirie;

...

ARGUMENTE:

- parte din zonă industrială București-Vest;

- acces ușor din și către oraș;

- ieșire ușoară la Sosea Centura, A0, A1, DN1;

- variante contract pe termen lung (ex.: pentru fonduri europene)

- fără comision (direct PROPRIETAR);

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.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/vand-hala-cu-depozite-frig-in-giarmata-3500-mp-utili-teren-10000mp/d918g8fe3ge371401he0de3350gff5gd.html>

**Vand hala cu depozite frig, in Giarmata
-3500 mp utili , teren 10000mp!**

**2 500 000 EUR
negociabil**

📍 [Timis, Giarmata](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 6/13/2025 9:19:18 AM

Vand hala cu depozite frig, in Giarmata
-3500 mp utili , teren 10000mp!

**2 500 000 EUR
negociabil**

📍 [Timis, Giarmata](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 1/16/2025 9:23:18 AM



Suprafata utila

3500 m²

Tel: on validat

D

DBM IMOBILIARE

Vezi toate anunțurile

0727180120

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

Descriere

Vand inchiriez hala in Giarmata 3500 mp hala cu depozite , birouri , vestiare ,
sala de mese , sala de conferințe .
Toate utilitatiile , curent 1 megawat , gaz, hala are spații de depozitare frigorifere,
râmpa de descărcare tir .
Teren 10000 mp !!
Pozitie excelenta la DN!
Hala a functionat ca si fabrica pentru ambalare fructe si legume refrigerate.

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://anunturi.jurnaluldeilfov.ro/detalii/anunt/depozite-frig-de-inchiriat-2295.html>

Depozite frig de inchiriat

📍 Giurgiu - Giurgiu 🕒 25-05-2021



100 RON

📞 0724097674

✉ TRIMITE MESAJ

☆ SALVEAZĂ ANUNȚUL



Ionescu Dragos

Anunturile utilizatorului

Piata este structurata astfel:

1.Zona depozitelor de refrigerare si frig, compusa din: Tunel de Frig -31C, suprafata 6mp – capacitatea tunelului de congelare este de 2t/zi, Depozit frig -21C, suprafata 20,6mp, Depozit frig -21C, suprafata 9,5mp, Depozit refrigerare produse 0-4C suprafata de 21,95mp, Depozit refrigerare produse 0-4C, suprafata 19,5mp

2.Zona de "Desolzare/eviscerare"

3.Sala de Prezentare

4.Camera fulgi de gheata

Serviciile asigurate comerciantilor sunt:

- Energie electrica si termica
- Servicii de internet
- Servicii de salubritate
- Canalizare menajera
- Apa curenta
- Servicii de manipulare marfa
- Servicii de deratizare

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/depozit/anunt/spatiu-industrial-bartolomeu-depozit-frigorific/0hh4345876h17e4i2id2dgdd6g4h65d3.html>

Spatiu industrial Bartolomeu/ Depozit
frigorific

10 000 EUR

Brasov Brasov Bartolomeu Vezi
pe hartă

Valabil din 1/15/2025 12:54:06 AM




Andreea Andrei
Vezi toate anunțurile
0741102868

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Suprafata utila 1000 m²

Suprafata terenului 3000 m²

Suprafata construita 1000 m²

Anul constructiei 1980

IAAdvise Real Estate va propune o hala frigorifica situata in Brasov, zona
Bartolomeu cu urmatoarele caracteristici:

Suprafata utila - 1000 mp
Inaltime spatiu - 7 m
Compartimentare - hala frigorifica open space
Destinatie recomandata - depozitare
Parcare - 10 locuri
Acces transport in comun - 200 m distanta fata de imobil
Dotari si finisaje - sistem frigorific, acces tir, paza
Alte specificatii tehnice: tensiune electrica 220w-380w
Utilitatile sunt incluse in pret

Informatiile suplimentare despre aceasta oferta si pentru alte spatii industriale
asemanatoare, spatii de productie, spatii pentru depozitare, spatii pentru
logistica, hale industriale sau orice alt spatiu conex segmentului industrial, puteti
trimite email: andreea.andrei@iadvise.ro sau ne puteti contacta telefonic la
numar 0741 102 868.

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/depozit/anunt/spatiu-frigorific-buftea/2dh2996e316e7fhi1e361646h8874gd3.html>

Spatiu frigorific Buftea

25 000 EUR

Ilfov, Buftea [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 6/12/2025 12:37:12 AM

Spatiu frigorific Buftea

25 000 EUR

Ilfov, Buftea [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 1/15/2025 12:36:54 AM



Nicolae Vasilescu
Vezi toate anunțurile
0740113668

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fisier ?](#)

[Mesaj](#)

Suprafata utila	1670 m ²
Suprafata terenului	5000 m ²
Suprafata construita	1670 m ²
Anul constructiei	2008
Locuri parcare	20
Suprafata birouri	200 m ²

Descriere

Spatiu frigorific situat in zona de nord a Bucurestiului in localitatea Buftea

Spatiul dispune de urmatoarele caracteristici:

3 camere frigo cu urmatoarele suprafate: 399.85 mp cu inaltime de 5.85 m ; 329 mp cu inaltime de 5.25 m; 3.29 mp cu inaltime de 5.25 m

Spatiu circulatie cu temperatura controlata 129.72 mp

Total frigo: 1188.45 mp

6 camere coacere banane: 64.73 mp cu inaltime de 5.85 m ; 62.94 mp cu

inaltime de 5.85 m; 54.47 mp cu inaltime de 5.85 m; 54.47 mp cu inaltime de 5.85

mp; 54.47 mp cu inaltime de 5.85 m; 54.47 mp cu inaltime de 5.85 mp

Total camere banane 345.44 mp

Spatiu circulatie camere banane 428 mp

Spatiul dispune de 2 rampe incarcare/descarcare TIR

Pret pe camera de banane 1670 euro+tva

Pret pentru partea frigorifica 6.5 euro/mp + tva

JustConta Business SRL

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

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/spatii-depozitare/4ie4d6gh4h087eef143f2gih522d2d45.html>

Spatii depozitare

5 EUR negociabil

 [Braila, Braila](#)  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 1/14/2025 8:37:59 AM

Specificatii

Suprafata utila 4000 m²

Descriere

Inchiriem spaț depozitare si frigorifice cu dimensiuni cuprinse intre 100 mp si 4000 mp in Mun. Braila.Sos. Baldovinessti nr.36. Pret intre 1 - 5 euro /mp.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/inchiriez-spatiu-depozitare-refrigerare-congelare-productie-in-sighisoara/41h6ef08h469728620371f5d6f2f8e20.html>

Inchiriez spatiu depozitare, refrigerare,
congelare, productie in Sighisoara

5 EUR

 [Mures, Sighisoara](#)  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 5/5/2025 8:04:45 PM

Inchiriez spatiu depozitare, refrigerare,
congelare, productie in Sighisoara

5 EUR

 [Mures, Sighisoara](#)  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 12/3/2024 1:42:08 PM



Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

 Adaugă fișier ?

 Mesaj

JustConta Business SRL

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

Specificații

Suprafata utila 1000 m²

Descriere

Inchiriez spatiu de depozitare, refrigerare, congelare, productie cu acces facil la E60, situat in Sighisoara.

Spatiul este dotat cu camere frigorifice cu suprafete cuprinse intre 30 si 350 mp, rampa receptie, vestiare filtru, grup sanitar si are acces la utilitati.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/hale-frigorifice-refrigerare-si-depozit-pentru-legume-fructe-de-inchiriat/935g8f24e3ge7e2fee30e2ih87ih6d64.html>

7 hale frigorifice, refrigerare si depozit
pentru legume fructe de inchiriat
compartimentate

5 EUR negociabil

📍 Timis, Timisoara 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 6/13/2025 8:57:59 AM

Hale frigorifice, refrigerare si depozit
pentru legume fructe de inchiriat

5 EUR negociabil

📍 Timis, Timisoara 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 12/1/2024 6:20:55 PM



☑ Telefon validat



mano82
Vezi toate anunțurile

0742044775

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

➤ Adaugă fișier ?

Mesaj

JustConta Business SRL

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

Suprafata utila 1400 m²

Descriere

hale frigorifice, refrigerare si depozite de inchiriat

Proprietatea e amplasata pe un teren de 2068 mp.

Suprafata utila totala disponibila este de 1492 mp

(hala depozitare pentru legume si fructe, spatii refrigerare -congelare , birouri si vestiare).

Spatiile de depozitare au o suprafata utila de 838 mp

7 spatii de refrigerare si congelare au o suprafata utila de 270 mp, se inchiriaza 8-12 euro mp

spatiile de birouri au o suprafata de 384 mp.

Hala este prevazuta cu 3 rampe de aprovizionare cu acces TIR cu inaltime interioara de 6 m.

Cladirile au fost construite, respectiv renovate in perioada 2015-2016.

Dotari: - curent 220-380V, acces Tir, alarma, supraveghere video, sistem anti incendiu, vestiare, grupuri sanitare

Spatiile de depozitare se pot inchiria separat pretul difera in functie de destinatia depozitului si perioada de inchiriere.

<https://www.proprietati-industriale.ro/hale-spatii-depozitare-de-inchiriat/bucuresti-inchiriere-depozit-frigorific>

Acasă > București > București > Inchiriere depozit frigorific Bucuresti, Otopeni

Inchiriere depozit frigorific Bucuresti, Otopeni

Inchiriere depozit frigorific in Bucuresti, amplasat in zona de nord a orasului, in zon Otopeni, pe soseaua de centura a orasului, la km distanta de drumul national DN1

📍 Str. Horea Closca si Crisan 87-89, Ilfov, București

📍 Harta

🚶 Street View



JustConta Business SRL

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

Inchiriere depozit frigorific in amplasat in partea de nord a municipiului Bucurestului, pe Soseaua de Centura in zona Otopeni..

Proprietatea este situata la 900 de metri fata de sensul giratoriu de la intersectia dintre Soseaua de Centura si Drumul Garii Otopeni si la aproximativ 3 km de sensul giratoriu de la jonctiunea Soselei Pipera cu Soseaua de Centura. Distanța fata de DN1 este de 2 km, iar distanța fata de A3 este de 6,5 km, distantele fiind parcurse pe DNCB Nord care beneficiaza de doua benzi pe sens.

Accesul se face direct din Soseaua de Centura prin intermediul intrarii individuale.

Proprietatea este formata din teren in suprafata masura de 3.126 mp si cladire in suprafata construita toala de 983 mp formata din doua corpuri C1 - SC : 665 mp cu destinatia depozit si C2 - SC : 318 mp cu destinatia sediu administrativ.

Hala industriala este dotata cu doua camere cu temperatura controlata in suprafata de 176 mp fiecare.

Proprietatea este disponibila la inchiriere la pretul de 6 000 Eur / luna + TVA

Data finalizare	1999
Suprafata existenta	845 m²

Cosmin Dinu
Head of Industrial



✉ cosmin.dinu@activpropertyservices.ro

☎ 0765.795.795

https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-depozitalaspatiu-industrial-bolintin-deal-a1-km23-IDxyT3.html?_gl=1*t4iqd8*_gcl_au*R0NMLiE3Mzg3NTEwNTQuQ2p3S0NBaUF0WXXk5QmhCY0Vpd0FOV1FRTHpVWGHwckFuLVVBYWdvZnlxNnBla05UbTNramxmTFVvNzZ3Q1hCWjI5ekEYSlYxV0RzOEObONzMjRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*OTA2NjUxNjluMTczNjE1NjQ1MQ..*_ga*MzgWNDIyODYzLiE3Mjc2ODAxODM.*_ga_1XTP46N9VR*MTczOTEwNDEwNy4xNTluMS4xNzMTA0MzA0LiAuMC4w

< Inapoi la lista

🔗 Distribuie ❤️ Salvează



1/20

Caldararu Cristian
Anunț agenție
☎ 0726 856 585

Emilia Vieru
emilia.matei80@yahoo.com
+40 745601913

Sunt interesat(ă) de acest dep. închiriat și aș vrea să fac o vizie
Aștept cu interes răspunsul dv
Mulțumesc!

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

Trimite mesajul

JustConta Business SRL

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

Inchiriere depozit hală spațiu industrial Bolintin Deal - A1 - KM23

10 000 € /lună

 Strada Marasesti, Bolintin-Deal, Giurgiu

Hală/depozit de închiriat

 2000m²

Destinația proprietății:

fără informații

Stare:

gata de utilizare

Tip vânzător:

agenție

Clădire și materiale

Înălțime:

☒ 11

☒ 5 m

Încălzire:

da

Gard:

fără informații

Descriere

Inchiriere depozit hală spațiu industrial Bolintin Deal - A1 - KM23, Giurgiu. Imobil compus din depozit suprafața 2.000mp, înălțime 11.5m, dispusă parter, 3 uși tip rampe tir, 1 ușă tip drive în. Spațiul este construit din structură beton și panouri sandwich, beneficiază de sprinklere și hidranți interiori exteriori. Spațiul dispune de facilități: apă, canalizare, gaze, curent electric 220 - 380kw. Putere mare instalată. Spațiul se pretează pentru activități industriale logistic depozitare hală. Spațiul dispune de locuri de parcare în curte. Disponibil imediat. Pret - 10.000euro luna+tva(+mentenanță 1.25euro mp+tva)

JustConta Business SRL

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

<https://www.coldtech.eu/cumpara/camera-frig-refrigerare-28-mc-4835948>



Camera frig refrigerare 28 mc

38.729,68 RON (TVA inclus)

Costurile de livrare nu sunt incluse

Cod produs - SKU: INF28MC

Disponibil in stoc



Camera frigorifica refrigerare dimensiuni interioare 3000 x 4000 x 2350 mm din panou termoizolant tip sandwich dotata cu agregat frigorific 3000W/-10°C, 400V, R404A. Agregatul este disponibil si in varianta cu alimentare monofazica.

In pret sunt incluse: panou tip sandwich poliuretan min.80mm, usa frigorifica 70 mm grosime, coltare de interior, srafa si plinta pvc MPM Plast, accesorii montaj, traseu frigorific 4 m, agregat frig, vaporizator suflanta cu dezghet automat.

Profilele pvc folosite pentru a masca imbinarile si colturile au agrement tehnic pentru utilizare in industria alimentara.

Instalatie electrica inclusa: lampa IP65, tablou automatizare, comenzi, protectie specializat EVCO.

Pentru numai 4500 lei + TVA putem face upgrade la 30 mc.

La cerere se poate livra cu podea termoizolanta, antiderapanta, pret: 485 lei/mp +TVA.

Garantie 24 luni. Echipament profesional.

Produs realizat exclusiv cu componente noi.

Asiguram montaj contracost: 12500 lei + TVA. Executie impecabila.

<https://www.coldtech.eu/cumpara/camera-frig-refrigerare-46-mc-7149356>

Echipamente Frigorifice > Camere Frigorifice > Camera frig refrigerare 46 mc



Camera frig refrigerare 46 mc

43.950,00 RON (TVA inclus)

Costurile de livrare nu sunt incluse

Cod produs - SKU: INF46MC

Disponibil in stoc



JustConta Business SRL

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

Camera frigorifică refrigerare cu dimensiuni la exterior: 4100 x 5100 x 2400 mm din panou termoizolant tip sandwich dotată cu agregat frigorific 5500W/-10°C, 400V, R404A.

În preț sunt incluse: panou tip sandwich PUR 80mm, ușa frigorifică, colțare de interior și plintă PVC pentru uz alimentar, accesorii montaj, agregat frig, evaporator suflantă, traseu frigorific 4m.

Instalație electrică inclusă: lampă IP65, întrerupător IP65, tablou automatizare, comenzi, protecție - Eliwell EWCR 500.

Panourile termoizolante și profilele PVC folosite pentru a masca îmbinările au agrement pentru utilizare în industria alimentară.

Pentru numai 5000 RON putem face upgrade la 50 mc.

Livrare: 24 ore de la recepție plată, montajul se efectuează în maxim 2 zile.

Garantie 36 luni.

Produs nou.

Asigurăm montaj contracost: 12500 lei + TVA.

<https://www.coldtech.eu/cumpara/depozit-frigorific-congelare-124m3-7149387>



Depozit Frigorific - Congelare 124m3

164.415,00 RON (TVA inclus)

Costurile de livrare nu sunt incluse

Cod produs - SKU: DC124MC

Disponibil în stoc



Depozit frigorific cu dimensiuni la interior: 4600 x 11500 x 2350 mm din panou termoizolant tip sandwich dotat cu agregat frigorific 12500W/-25°C, 400V, R404A, cu chiulasa prerăcită și condensare marită, evaporator suflantă și tablou automatizare specializat.

Temperatura realizată în încălă: -18...-20°C

În preț sunt incluse: panou tip sandwich polistiren EPS70 minim 150 mm grosime, cu ambele fețe lise, ușa 950 x 1950 mm util, cu toc încălzit, 100mm grosime, colțare de interior, plintă și scafă PVC, accesorii montaj, agregat frigorific, evaporator suflantă 12.5Kw SC3 cu dezgheț automat, traseu frigorific 4m, ventil egalizare presiune încălă.

Profilele PVC folosite pentru a masca colțurile și îmbinările au agrement pentru uz în industria alimentară.

Instalație electrică inclusă: lampă IP65, 3 buc. x 60W, întrerupător IP65, tablou automatizare, comenzi, protecție tip Elitech 2030.

Pentru numai 9500 RON + TVA se poate mari volumul depozitului frigorific la 150m3.

Garantie 24 luni.

Produs nou.

Asigurăm montaj contracost: 28950 RON + TVA

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.coldtech.eu/cumpara/camere-refrigerare-congelare-159-mc-3768725>



Camere refrigerare congelare 159 mc

189.964,26 RON (TVA inclus)

Costurile de livrare nu sunt incluse

Cod produs - SKU: INF152

Disponibil in stoc



Adauga in cos

Executam pe baza de comanda ferma incinte frigorifice din panou termolizant tip sandwich cu grosime între 80 si 150 mm, refrigerare incepand de la 87 euro/mc, congelare de la 98 euro/mc, pret valabil pentru camere frigorifice cu volum util al incintei peste 150 metri cubi.

Pretul include structura metalica exterioara (daca este cazul), panouri tip sandwich min.80 mm grosime, automatizare, evaporator tip suflanta, agregat frigorific, usa izolata termic (cu toc incalzit pentru congelare). Manopera de montaj nu este inclusa in pretul produsului.

Camera frigorifica refrigerare cu montaj in interiorul unei constructii existente, temperatura realizata +2...+4 grade Celsius, cu un volum de 159 mc, din panou tip sandwich poliuretan de 80 mm grosime dotata cu usa batanta cu dimensiunile : 2000 x 1100mm.

Cu numai 9750 RON + TVA se poate upgrada la 185 mc.

Disponibila si in varianta congelator cu panouri de minim 120 mm grosime, la pretul de 159.700 lei + TVA.

Camerele sunt construite pentru functionare in interiorul unei constructii existente echipata cu sistem de conditionare a aerului. Pentru depozite cu amplasament la exterior va rugam sa ne contactati la admin@coldtech.ro pentru a obtine cea mai buna oferta.

Garantie produse: 36 luni.

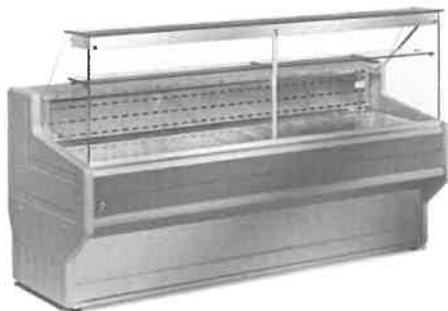
Camera din imagine are dimensiunile exterioare 11700mm x 4800mm x 3100mm sau se poate configura la cerere pe amplasamentul clientului.

Asiguram montajul camerei contracost: 29.700 RON + TVA

Transportul produsului nu este inclus in pret.

<https://techstore.ro/ro/vitrine-de-expunere/hl25-c1-r2-vitrina-de-expunere-ventilata-diamond-hl25c1-r2-cu-depozitare-22489>

LIVRARE GRATUITA!



Vitrina de expunere ventilata DIAMOND HL25/C1-R2, cu depozitare

Referinta: HL25/C1-R2

Producator: DIAMOND

Pret Comanda: **16 396 lei**

Telefon: 0771 119 325

Email: office@techstore.ro

Disponibil: **Comanda**

Livrare: 1 - 30 Zile

Transport: FanCourier

Dealer: Autorizat

Stare: Nou

Garantie: 24 luni

JustConta Business SRL

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

DETALII PRODUS

- Panouri din sticlă calită.
- Afișaj din oțel inoxidabil AISI 304.
- Iluminat NEON.
- Geam intermediar, blat de granit.
- Regulator electronic (afișaj digital), termometru analogic pe afișaj.
- 2 evaporatoare (statice) tratate împotriva acizilor alimentari.
- Unitate de compresor încorporată + 25 ° C și RH 60%.
- Rezerva frigorifică.

SPECIFICATII

Dimensiuni (mm)	2500 x 800 x H1220
Greutate (kg)	277
Voltaj	230/1N 50HZ
Temperatura (° C)	+4°-6°
Volum(m3)	2.03
Putere (kW)	0.59

Specificatii

Garantie (luni)	24
Culoare	inox
Greutate (Kg)	277

<https://www.gmgastro.com/ro-ro-ron/contor-de-pesto-1-28-x-0-91-m-fta130>

PRET FTVA, Transport inclus



Contor de pește - 1,28 x 0,91 m

Evaporatoare statice

SKU: FTA130

Temperatura -1 ~ +1 °C - Racire statică

10.311,88 RON*

RRP 10.727,94 RON*

● În stoc: 3 - 6 zile

● Cel mai mic preț garantat

Cantitate 1

Adaugă în coș



Impozit 0% Deducere 19% TVA 19% Total 12.271.74 RON

JustConta Business SRL

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

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

Beneficii

- Design fără ramă cu sticlă panoramică pentru o prezentare și mai bună a produselor
- Parbrizul frontal poate fi pliat în față pentru o curățare mai ușoară

Design

- Produs de calitate din producția europeană
- Cel mai bun dispozitiv de marcă din clasa sa
- Compresor de înaltă performanță de la liderul de piață
- Culoare: Oțel inoxidabil
- de iluminat cu LED
- Parbrizul arcuit
- Afișaj digital
- Evacuați apa în interiorul frigiderului
- Configurare flexibilă datorită 4 Roți
- Partea de operare poate fi închisă cu capace glisante din plexiglas, dacă este necesar sau pentru a o acoperi pe timp de noapte

Calitate

- Caroseria realizată în întregime din Oțel inoxidabil AISI 430 de înaltă calitate
- Interior din oțel inoxidabil
- Izolație poliuretanică de economisire a energiei

- Vas evaporator din oțel inoxidabil
- Foarte rezistent și durabil

Răcire

- Răclirea statică
- Dezghețarea manuală
- Temperatura: -1 °C ~ 1 °C
- Agent frigorific: R449A / 525 g , fără CFC

Cerințe de alimentare

- Performanță: 1,28 kW
- Conexiune electrică: 230V / 1N/PE / 50 Hz

Dimensiuni

- Dimensiuni externe L x A x Î : 1.280 mm x 880 mm x 1.215 mm

Include

- Incl. 1 Set de capace glisante perspex pentru capacul de noapte

Standarde

- Produs, desigur, în conformitate cu normele de igienă și siguranță.
- Articolul poartă marcajul CE în conformitate cu liniile directoare
- Materialul respectă standardele europene privind produsele alimentare

JustConta Business SRL

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

**Dimensiuni**

Lățime	1.280 mm
Adâncime	880 mm
Înălțime	1.215 mm
Adâncimea afișării mărfurilor	675 mm

Detalii

Spațiul expozițional	0,79 m ²
Operațiune	Manual
Compressor	1/2 PS

Răcire

Factorul de răcire	Static
Dezghetarea	Manual
Temperatura	-1 °C ~ 1 °C
Agent de răcire	R449A / 525 g

Cerințe de alimentare

Putere	1,28 kW
Tensiune	230V
Fază (n)	1N/PE
Frecvență	50 Hz

Livrare

Metoda de expediere	Expediere de mărfuri
Livrat ca	Montat
Greutate	168 kg

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.ggmgastror.com/ro-ro-ron/vitrina-frigorifica-pentru-carne-2-48-m-200-litri-neagra-kfth248>



Vitrină frigorifică pentru carne - 2,48 m - 200 litri - neagra

Exclusivitate

SKU: KFTH248

Temperatură +2 ~ +8 °C

În stoc: 3 - 6 zile

incl. Cel mai mic preț garantat

Cantitate 1

Adaugă în coș



Angajament: 1 an de garanție



Vitrină frigorifică pentru carne - 2,48 m - 200 litri - neagra

SKU: KFTH248

În stoc: 3 - 6 zile

Exclusivitate

1

11.546,13 RON

Design

- Culoare: **Negru**
- Parbrizul pătrat
- 2 fereastra glisanta
- **Afișaj digital**
- iluminat interior
- Volum net: **200 l litri.**
- Localizabil cu cheie
- Raft superior din sticlă mată
- Regulator electric cu afișaj de temperatură
- Sistem de răcire ventilat
- Picioare reglabile pe înălțime
- Blat de marmură

Calitate

- Zona expoziției din oțel inoxidabil
- Panou exterior pictat

JustConta Business SRL

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

Răcire

- Agent frigorific: **R290 / 150 g**, fără CFC
- Temperatura: de la **2 °C până la 8 °C**
- Funcția de decongelare automată
- Sistem de răcire ventilat

Conexiune

- Performanță: **760 Watt**
- Conexiune electrică: **230V / 1N/PE / 50 Hz**

Dimensiuni

- Dimensiuni externe L x A x Î: **2.480 mm x 975 mm x 1.285 mm**
- Dimensiuni interne W x D x H: **2.400 mm x 710 mm x 850 mm**

Standarde

- Produs, desigur, în conformitate cu normele de igienă și siguranță.
- Articolul poartă marcajul CE în conformitate cu liniile directoare
- Materialul respectă standardele europene privind produsele alimentare

Dimensiuni

Lățime	2.480 mm
Adâncime	975 mm
Înălțime	1.285 mm

Dimensiuni interne

Lățime	2.400 mm
Adâncime	710 mm
Înălțime	850 mm

Detalii

Volum net	200 l
-----------	-------

JustConta Business SRL

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

Răcire

Temperatura	2 °C la 8 °C
Agent de răcire	R290 / 150 g
Factor de răcire	Răcire cu aer recirculat
Clasa climatică	4

Valori de conectare:

Putere	760 Watt
Tensiune	230V
Frecvență	50 Hz
Consumul de energie kwh/24h)	11

Livrare

Metoda de expediere	Expediere de mărfuri
Greutate	355 kg

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.ggmgastror.com/ro-ro-ron/congelator-tip-insula-2-5-m-negru-tkiu25s>



Congelator tip insulă - 2,5 m - Negru

★★★★★ (Evaluare actuală)

SKU: TKIU25S

1113 litri - temperatură de până la -23 °C

Timpul de livrare: 7 - 8 săptămâni

☒ Incl. Cel mai mic preț garantat

Cantitate 1 

 Adaugă în coș





Congelator tip insulă - 2,5 m - Negru

SKU: TKIU25S

Timpul de livrare: 7 - 8 săptămâni

 Elimina

~~10.595,64 RON~~
10.461,18 RON

1 

- Congelator tip insulă cu 2 capace glisante
- **Culoare: negru**
- Potrivit pentru **WTRU25**
- Versiune multifuncțională (congelator / carne / răcitor)
- Ușor de instalat
- Sistem de răcire nu necesită mentenanță
- **Iluminat interior cu LED-uri**
- Utilizare eficientă a spațiului disponibil cu raftul de montat pe perete **WTRU25**
- Volumul utilizabil: **594 l**
- Ușor de curățat

Calitate

- Agent frigorific ecologic R290
- În timpul decongelării automate condensul nu ajunge pe produsele aflate în interior
- Performanță înaltă cu consum redus de energie (eco-friendly)

Răcire

- Funcția de decongelare automată
- Agent de răcire: **R290**
- Intervalul de temperatură de la **-23 °C până la -18 °C**

JustConta Business SRL

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

Conexiune

- Conexiune electrica: **230V / 1N/PE / 50 Hz**

Dimensiuni

- Dimensiuni externe L x A x I: **2.506 mm x 858 mm x 890 mm**

Standarde

- Materialul respectă standardele europene privind produsele alimentare
- Produs, desigur, în conformitate cu normele de igienă și siguranță.
- Articolul poartă marcajul CE în conformitate cu liniile directoare

Dimensiuni externe

Lățime	2.506 mm
Adâncime	858 mm
Înălțime	890 mm

Dimensiuni interne

Lățime	2.370 mm
Adâncime	720 mm
Înălțime	685 mm

Detalii

Volum util	594 l
------------	-------

JustConta Business SRL

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

Răcire

Temperatura	-23 °C la -18 °C
-------------	------------------

Agent de răcire	R290
-----------------	------

Dezghețarea	Automată
-------------	----------

Cerințe de alimentare

Tensiune	230V
----------	------

Frecvență	50 Hz
-----------	-------

Livrare

Metoda de expediere	Expediere de mărfuri
---------------------	----------------------

Livrat ca	Montat
-----------	--------

Greutate	244 kg
----------	--------

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.horeca-echipamente.ro/cumpara/masina-de-spalat-tavi-si-oale-mari-cos-60x67-cm-krupps-italia-pompe-7755561>

SPALARE VASE / **Mașini de spălat novete** / Mașină de spălat tăvi și oale mari, coș 60x67 cm Krupps Italia, pompe incluse



Mașină de spălat tăvi și oale mari, coș 60x67 cm Krupps Italia, pompe incluse

Cod produs - SKU: EL981E+DP110

27.344,70 RON 5.440,00 EUR (fara TVA)

~~70.676,62 RON 14.100,31 EUR~~

32.540,20 RON 6.473,60 EUR (TVA inclus)



1



Adauga in cos



SHARE PE:



Mașina de spălat vase EL981E este alegerea potrivită pentru spălarea eficientă a obiectelor care măsoară până la 575x645x825(h) mm în interiorul coșului său. Este potrivită pentru spălarea tăvilor de copț, a oalelor de diverse feluri, a vaselor de amestecare, a ustensilelor și chiar a 26 de vase la fiecare ciclu cu o productivitate maximă de 30 de coșuri/oră (780 de vase/oră). Înălțimea de lucru și ușa contrabalansată facilitează încărcarea. În timp ce pereții dubli îmbunătățesc izolarea termo-acustică. Rezervorul rotunjit cu filtre integrale asigură o igienă maximă și o scurgere perfectă. Controlul electronic vă permite să gestionați diverși parametri pentru a vă oferi un nivel absolut de personalizare, iar autodiagnosticarea continuă vă permite să minimizați timpul de nefuncționare al mașinii, sugerând unele operațiuni care trebuie verificate. Ciclul de autocurățare de la sfârșitul zilei curăță rezervorul de spălare și golește apa fierbinte din cazan, împiedicând acumularea de calcar în interior. Dozatorul electric dublu peristaltic standard de agent de clătire și detergent asigură cel mai bun rezultat de la fiecare ciclu de spălare cu mari economii datorită dozării precise gestionate de cardul electronic. În timp ce bratele de spălare și clătire turnate asigură o mare fiabilitate și durabilitate. Funcția Thermo-stop verifică ca spălarea și clătirea să înceapă numai când se atinge temperatura dorită. Carosena este realizată în întregime din oțel AISI 304 și a fost protejată cu toate componentele din față pentru asistență tehnică ușoară. Este o mașină de spălat vase robustă și de încredere care face față foarte bine în fiecare moment al zilei.

Alimentare: 400 V / 50 Hz

Dimensiuni: 775x810x1900h mm

Nr. coșuri/oră: (+55°C) 30 coșuri (780 vase/oră)

Temperatură recomandată apă: +55°C

Cicluri de spălare: 120/150/240/540 secunde

Ø înălțime maximă farfurii: 630 mm

Înălțime maximă oale: 840 mm

Tăvi GN 1/1 600x400 mm (este necesar un cos special, opțional 128 eur+tva)

Capacitate cuvă: 37 lt

Element de încălzire boiler: 5,4 kW

Capacitate boiler: 12 lt

Putere pompă de spălare: 2 kW / 2,7 CP

Putere totală absorbită / Curent: 7,4 kW / 16A

Temperatura apei de intrare recomandată: +55°C

Duritatea apei: 7÷10 °f

Consum de apă per ciclu (presiune de admisie recomandată 2 BAR): 2 lt

Dozator reglabil de detergent și agent de clătire: ELECTRIC

Pompă de evacuare: 32 W

Pompă și sistem de clătire Acquatech: 370 W

Perete dublu pentru izolare termică și fonică.

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.mrforno.ro/masini-de-spalat-navete-ustensile-tavi/masina-de-spalat-cosuri-si-navete.html>



Masina de spalat cosuri si navete

Marcă: MEC Italia
Cod produs: SAPHIRE s100
Disponibilitate: În Stoc

4.190€+TVA

Masina de spalat profesionala pentru cosuri si navete MEC Italia

Dimensiune raft (mm): 500x700

Dimensiune cos (mm): 500x700

2 cicluri de spalare ajustabile: 90"-120"

Funcție de autopornire

Rezervor de spalat cu funcție de consum economic

Capacitate rezervor: 40 l

Consum de apa: 5 l/ciclu

Pompa de dozare peristaltica temporizata cu agent de clatire inclus

Putere pompa de spalat: 600 W

Capacitate pompa de apa: 200 l/min

Alimentare: 400V/3N/50Hz

Greutate: 142 Kg

Putere: 9 kw

Optional:

Pompa de evacuare detergent si pompa de dozare

Dimensiuni: 650 x 845 x 1540 h

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.frigotehnie.ro/54-bitzer?srltid=AfmBOoqWLLNa_vZ-y5QJAbZ3DIF6-Db9a4LbJ-iAYPpdjnFQ8SdXE-i



Agregat frigorific LHL3E/2CES-3Y Bitzer

gama temperaturi vaporizare: 0 ... -40°C;
alimentare trifazata: 400V/50Hz; putere
frigorifica: 72100 W, freoni compatibili: R449A,
R22, R407A/C/F, R448A, R513A, R1234yf,
R134A; ventilator: 1; tensiune alimentare
ventilator: 230/50Hz; diametru teava de
aspiratie: 7/8" inch, diametru teava de lichid:
1/2" inch; producator: Bitzer

[SOLICITA OFERTA](#)

21 220,00 lei

[ADAUGA IN COS](#)

[DETALII PRODUS](#)



Agregat frigorific LHL3E/2DES-2Y Bitzer

gama temperaturi vaporizare: 0 ... -40°C;
alimentare trifazata: 400V/50Hz; putere
frigorifica: 59400 W, freoni compatibili: R449A,
R22, R407A/C/F, R448A, R513A, R1234yf,
R134A; ventilator: 1; tensiune alimentare
ventilator: 230/50Hz; diametru teava de
aspiratie: 7/8" inch; diametru teava de lichid:
1/2" inch; producator: Bitzer

[SOLICITA OFERTA](#)

20 960,00 lei

[ADAUGA IN COS](#)

[DETALII PRODUS](#)

<https://www.gmgastro.com/ro-ro-ron/racire/masina-preparat-gheata/aparat-preparat-fulgi-gheata-fei>

Aparat preparat fulgi gheață FEI

15 articole

Filtrează după Recomandat de GGM



Aparat de făcut fulgi de gheață - 85
kg / 24h

★★★★★ 14 Recenzii

SKU: EFBH358-N
Capacitate container: 14 kg
W 398 x D 510 x H 832 mm

📦 In stoc: 3 - 6 zile

RON 7.446,27 RON

4.135,67 RON*

[Adaugă în coș](#)



Aparat de făcut fulgi de gheață - 30
kg / 24h

★★★★★ 1 Recenzie

SKU: EFBH345-N
Capacitate container: 5 kg
W 330 x D 470 x H 580 mm

📦 Timpul de livrare: 3 - 4 săptămâni

RON 6.736,70 RON

3.229,89 RON*

[Adaugă în coș](#)



Mașină de fabricat gheață cu fulgi -
100 kg / 24h

★★★★★ 1 Recenzie

SKU: EFBH569
Capacitate container: 25 kg
W 500 x D 612 x H 960 mm

📦 Disponibil de la 08.02.2025

RON 9.062,50 RON

5.260,43 RON*

[Adaugă în coș](#)



Mașină de făcut gheață spartă 94 kg
/ 24 ore

★★★★★ 31 Recenzii

SKU: CE185N
Vas de păstrat produse: 20 kg
W 465 x D 595 x H 789 mm

📦 Disponibil de la 14.02.2025

RON 13.767,93 RON

8.828,79 RON*

[Adaugă în coș](#)

JustConta Business SRL

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



Mașină de fabricat fulgi gheață - 135 kg / 24 h

SKU: FCI135N
Recipient de depozitare: 60 kg
W 515 x D 550 x H 1355 mm
Disponibil de la 14.02.2025

RRP-31.554,77 RON

11.033,52 RON*

Adaugă în coș



Mașină de gheață - fulgi - 50 kg / 24h

SKU: FCI1357
Capacitate container: 7 kg
W 398 x D 510 x H 720 mm
Timpul de livrare: 4 - 5 săptămâni

RRP-4.594,50 RON

3.433,94 RON*

Adaugă în coș



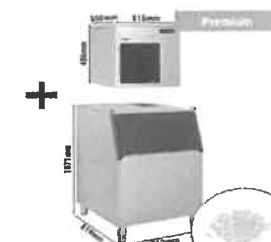
Mașină de făcut gheață spartă 56 kg / 24 ore

SKU: CEI40N
Rezervor de stocare: 30 kg
W 465 x D 595 x H 789 mm
In stoc: 3 - 6 zile

RRP-14.407,75 RON

7.728,92 RON*

Adaugă în coș



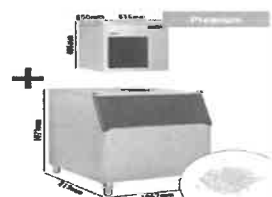
Mașină de gheață - fulgi - 220 kg / 24 h - incl. recipient de depozitare a gheții

SKU: FCI220N#EVI200F
Capacitate: 225 kg
W 1067 x D 819 x H 1710 mm
Disponibil de la 14.02.2025

RRP-30.551,35 RON

16.443,30 RON*

Adaugă în coș



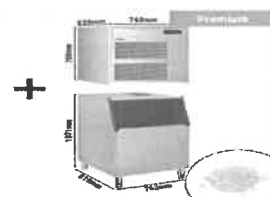
Mașină de gheață - fulgi - 220 kg / 24 h - incl. recipient de depozitare a gheții

SKU: FCI220N#EVI200F
Capacitate: 350 kg
W 1067 x D 819 x H 1710 mm
Disponibil de la 14.02.2025

RRP-34.399,59 RON

18.150,34 RON*

Adaugă în coș



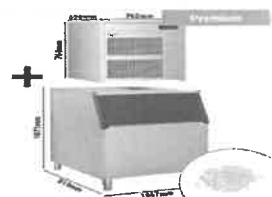
Mașină de gheață - fulgi - 390 kg / 24 h - incl. recipient de depozitare a gheții

SKU: FCI390#EVI350F
Capacitate: 225 kg
W 762 x D 819 x H 1984 mm
Timpul de livrare: 3 - 4 săptămâni

RRP-38.083,89 RON

20.180,87 RON*

Adaugă în coș



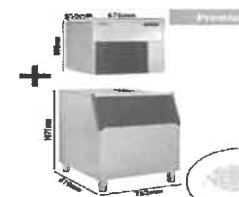
Mașină de gheață - fulgi - 390 kg / 24 h - incl. recipient de depozitare a gheții

SKU: FCI390#EVI350F
Capacitate: 350 kg
W 412 x D 819 x H 1984 mm
Timpul de livrare: 3 - 4 săptămâni

RRP-41.546,39 RON

22.007,36 RON*

Adaugă în coș



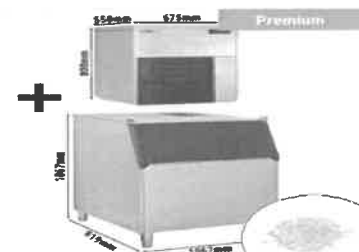
Mașină de gheață - fulgi - 565 kg / 24 h - incl. recipient de depozitare a gheții

SKU: FCI565#EVI200F
Capacitate: 225 kg
W 762 x D 819 x H 2024 mm
Timpul de livrare: 3 - 4 săptămâni

RRP-43.340,97 RON

22.733,97 RON*

Adaugă în coș



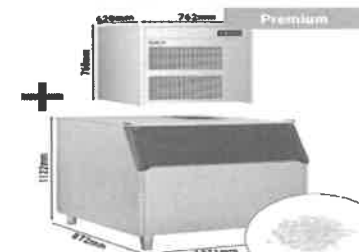
Mașină de gheață - fulgi - 565 kg / 24 h - incl. recipient de depozitare a gheții

SKU: FCI565#EVI350F
Capacitate: 350 kg
W 1067 x D 819 x H 2024 mm
Timpul de livrare: 3 - 4 săptămâni

RRP-42.854,44 RON

24.664,97 RON*

Adaugă în coș



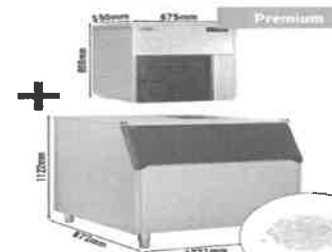
Mașină de gheață - fulgi - 390 kg / 24 h - incl. recipient de depozitare a gheții

SKU: FCI390#EVI500F
Capacitate: 480 kg
W 1321 x D 872 x H 2035 mm
Timpul de livrare: 3 - 4 săptămâni

RRP-46.752,61 RON

24.908,83 RON*

Adaugă în coș



Mașină de gheață - fulgi - 565 kg / 24 h - incl. recipient de depozitare a gheții

SKU: FCI565#EVI500F
Capacitate: 480 kg
W 1321 x D 872 x H 2075 mm
Timpul de livrare: 3 - 4 săptămâni

RRP-49.598,74 RON

27.725,70 RON*

Adaugă în coș

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; 40/1338/2018; Tel: 0758318256

<https://www.leroymerlin.ro/produse/lize-si-carucioare/831?srltid=AfmBOoo2LpcJ-fQWZCFr-TOh5TY-l3fnYiVNBoCqsZfqXFcGBEcXQr4m>



STANDERS

Liza Standers, extensibila, otel, 100 x 49 x 16.5 - 41.5 cm, sarcina max 200 kg

★★★★★ (271)

199,00 lei / unitate

● In stoc in 3 magazine

<https://www.emag.ro/search/liza>



Top Favorite

Carucior transport marfa 250 kg profesional, tip Liza pentru scari, Handlekraft® platforma mare, anvelo...

★★★★★ 5 (1)

în stoc

📅 Pana la 36 rate cu MyWallet

364⁴⁰ Lei



Promovat 1

Top Favorite

Carucior marfa cu coarne 250 kg profesional, tip Liza, EASY Handlekraft® anvelope cu banda aderenta, rezistent...

★★★★★ 5 (1)

286⁶⁵ Lei

JustConta Business SRL

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



Carucior platforma transport marfa
STRATEGIC 300kg, liza, transpalet pliabil

★★★★★ 4.42 (31)

Livrare: in 2 zile

 Pana la 36 rate cu MyWallet

PRP: 476⁰⁰ Lei

214⁴⁹ Lei



Promovat 1

Transpalet manual tip liza, 2500 kg, cu
ridicare hidraulica 200 mm,
Handlekraft® furci 550x1150 mm,...

★★★★★ 5 (4)

1.719⁰⁰ Lei



Transpalet manual (liza) Einhell TC-PT
2500, 2500 kg, ridicare 190 mm, furci
1150 mm x 540 mm

★★★★★ 4.5 (8)

Livrare: in 2 zile

3 ANI GARANȚIE

Livrare cu 2 oameni

 Pana la 36 rate cu MyWallet

PRP: 1.999⁹⁰ Lei

1.699⁹⁹ Lei

JustConta Business SRL

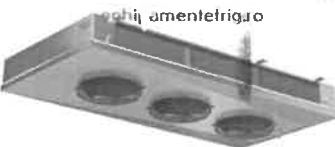
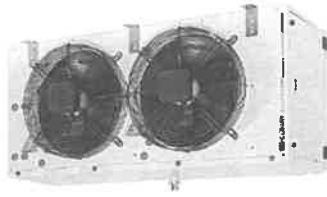
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

https://www.echipamentefrig.ro/vaporizator-cubic-congelare-gnd-4-000-2.html?gad_source=1&gclid=CjwKCAiAwaG9BhAREiwAdhv6Y2ixYMc5J8QPdMIBDPRbzx17xubabos-1IA1w9QsffvTuSI3I7-IKxoCMdcQAvD_BwE

Transport appx 40 ron

Afiseaza: 1-24 din 87 produse

Ordoneaza: Cele mai cumparate ▾

		
Vaporizator EVS 101 ED EVS101ED 1.250,00 Lei / Buc TVA inclus	Vaporizator EVS 131 ED EVS131ED 1.430,00 Lei 1.395,00 Lei / Buc TVA inclus	Vaporizator EVS 181 ED EVS181ED 2.050,00 Lei / Buc TVA inclus
Adauga in cos	Adauga in cos	Adauga in cos
		
Vaporizator EVS 291 ED EVS291ED 2.250,00 Lei / Buc TVA inclus	Vaporizator GUNAY GND 1.000-1 1.840,00 Lei TVA inclus	Vaporizator GUNAY GND 1.250-2 2.500,00 Lei TVA inclus
Adauga in cos	Adauga in cos	Adauga in cos

JustConta Business SRL

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



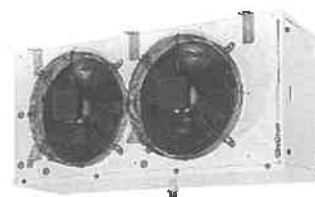
Vaporizator GUNAY GND 1.750-1
2.150,00 Lei
TVA inclus

Adauga in cos



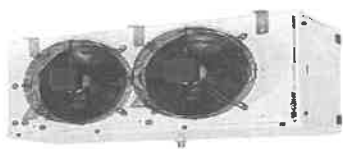
Vaporizator GUNAY GND 2.000-1
2.600,00 Lei
TVA inclus

Adauga in cos

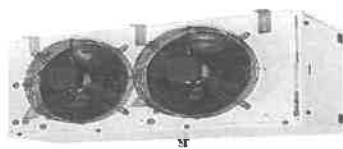


Vaporizator GUNAY GND 1.750-2
2.500,00 Lei
TVA inclus

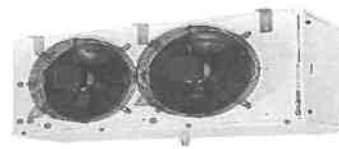
Adauga in cos



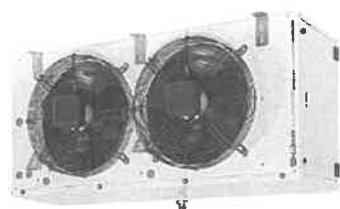
Vaporizator GUNAY GND 4.500-2
4.930,00 Lei
TVA inclus



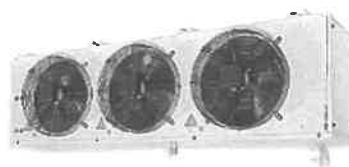
Vaporizator GUNAY GND 2.500-2
3.200,00 Lei
TVA inclus



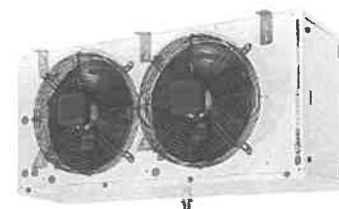
Vaporizator GUNAY GND 3.500-2
4.100,00 Lei
TVA inclus



Vaporizator cubic congelare GND 4.000-2
5.260,00 Lei
TVA inclus



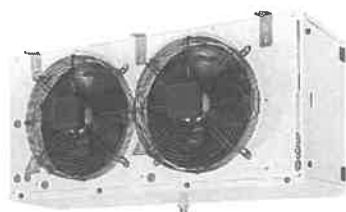
Vaporizator GUNAY GND 13.500-3
12.500,00 Lei
TVA inclus



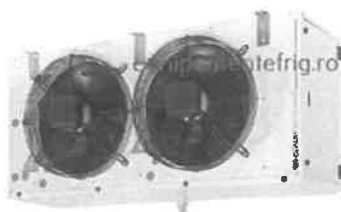
Vaporizator GUNAY GND 3.000-2
3.800,00 Lei
TVA inclus

JustConta Business SRL

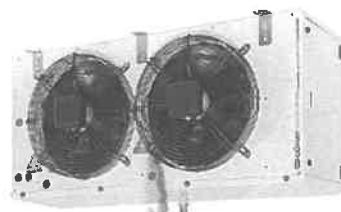
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



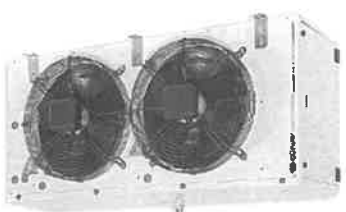
Vaporizator GUNAY GND 7.00-2
7.800,00 Lei
TVA inclus



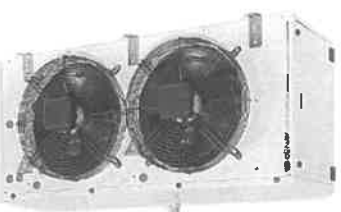
Vaporizator GUNAY GND 5.000-2
5.500,00 Lei
TVA inclus



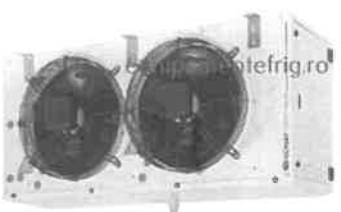
Vaporizator GUNAY GND 6.000-2
5.900,00 Lei
TVA inclus



Vaporizator GUNAY GNA 2.500-2
2.400,00 Lei
TVA inclus



Vaporizator GUNAY GNA 3.500-2
3.200,00 Lei
TVA inclus



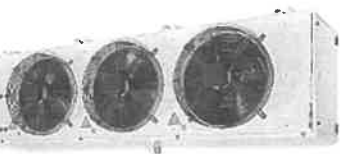
Vaporizator GUNAY GNA 4.500-2
3.300,00 Lei
TVA inclus



Vaporizator GUNAY GNA 10.000-3
6.700,00 Lei
TVA inclus



Vaporizator GUNAY GNA 30.000-4
15.900,00 Lei
TVA inclus



Vaporizator GUNAY GNA 17.500
10.500,00 Lei
TVA inclus

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.a2t.ro/default-category/pachet-sistem-de-detectie-la-incendiu-teknim-wireless-20-senzori-si-accesorii?gad_source=1&gclid=CjwKCAiAwaG9BhAREiwAdhv6Y9C7sx7TGKF2GOgi4meDB5o-FbwHpBlccuZNZ0X4JTnUdzGwKciw5hoCHDcQAvD_BwE

ACASA / Sisteme antiincendiu / Antiincendiu adresabil / Kituri detectie incendiu adresabil /
Pachet sistem de detectie la incendiu Teknim, Wireless, 20 senzori si accesorii, TKNWIFI20X



Pachet sistem de detectie la incendiu Teknim, Wireless, 20 senzori si accesorii, TKNWIFI20X

★★★★★

Adauga un review | Adauga intrebare

Descriere

- 1 x Centrale incendiu adresabila
- 1 x Comunicator wireless
- 2 x Sirena wireless
- 2 x Buton de incendiu
- 20 x Detector wireless
- Certificat EN 54-13:2017+A1:2019

Cod produs TKNWIFI20X

Brand Teknim

12747⁹⁹ Lei

Al economisit: 260 Lei

✓ In stoc

Termen de expediere estimativ:
2-4 zile lucratoare

Livrare gratuita

ADAUGA IN COS

Adauga la favorite

https://www.a2t.ro/default-category/centrala-antiincendiu-adresabila-1-bucula-128-de-senzori-bentel-fireclass-501l?gad_source=1&gclid=CjwKCAiAwaG9BhAREiwAdhv6Y6ay9LSPc-8EoZIT2e59PEMhE_zPSw0p0BtmnN-5yqAQpQsWZCnKBoChN0QAvD_BwE

ACASA / Sisteme antiincendiu / Antiincendiu adresabil / Detectie incendiu adresabil Fireclass /
Centrala antiincendiu adresabila 1 bucla 128 de senzori FIRECLASS 501L



Centrala antiincendiu adresabila 1 bucla 128 de senzori FIRECLASS 501L

★★★★★

Adauga un review | Adauga intrebare

Descriere

- 32 de zone virtuale
- Programare usoara
- Functie de autoadresare
- Interfata USB
- Suporta 8 utilizatori si 2 instalatori
- Functie Walk test
- 4000 Evenimente memorate

Cod produs FC501-L

Brand FIRECLASS

Taxa verde 4

PRP: 2384⁹⁹ Lei

2200⁹⁹ Lei

Diferenta: 184 Lei

✓ In stoc

Termen de expediere estimativ:
2-4 zile lucratoare

Livrare gratuita

ADAUGA IN COS

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.a2t.ro/default-category/centrala-detectie-incendiu-adresabila-4-bucle-74-zone-508-dispozitive-tfp-1214?gad_source=1&gclid=CiwKCAiAwaG9BhAREiwAdhv6Y3XiSLqLFUYLLwRQicV1MpBPXpwXzi7yCo7xdsJ3ivs9-ciuFvV5uBoCIEUQA vD_BwE

Acasa / Sisteme antincendiu / Antincendiu adresabil / Detectie incendiu wireless Teknim / Centrala detectie incendiu adresabila, 4 bucle, 74 zone, 508 dispozitive, TFP-1214



Centrala detectie incendiu adresabila, 4 bucle, 74 zone 508 dispozitive, TFP-1214

★★★★★

Adauga un review | Adauga intrebare

Descriere

- Certificata EN 54-2 si EN 54-4
- 74 zone, 508 dispozitive
- 4 bucle
- Ecran LCD
- Configurare rapida
- Alimentare 230 / 110 VAC
- Meniu in limba ROMANA

Cod produs TFP-1214

Brand Teknim

PRP: 6034⁹⁹ Lei

4799⁹⁹ Lei

Diferenta: 1235 Lei

☒ In stoc

Termen de expediere estimativ:
1-2 zile lucratoare

Livrare gratuita

ADAUGA IN COS

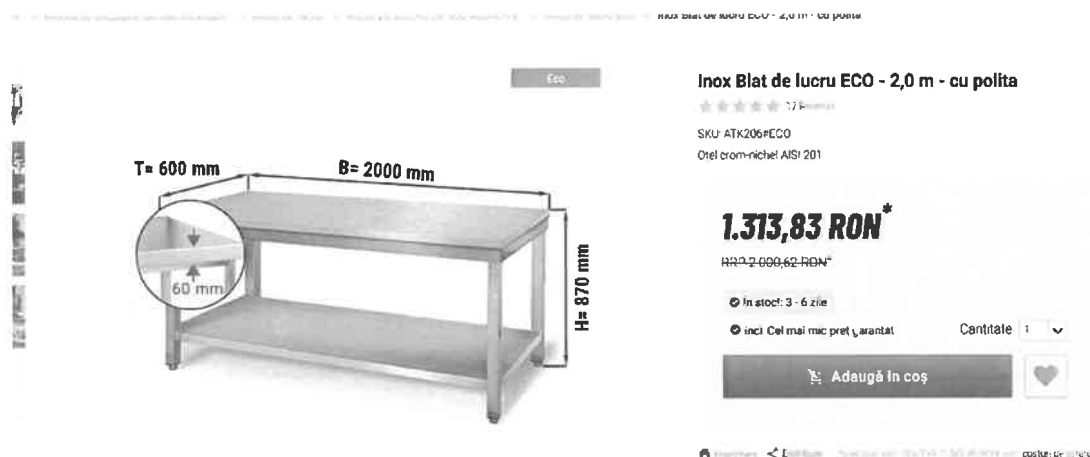
https://www.google.com/search?q=cantar+electric+magazin&oq=cantar+electric+magazin&gs_lcrp=EgZi aHJvbWUyBgAEUEYOTIJCAEQABgNGIAEMgoIAhAAGIAEGKIEMgoIAxAGIAEGKIEMgcIBBAAG08FMgoIBR AAGIAEGKIE0gEJNTEwMWowIE1qAllsAIB&sourceid=chrome&ie=UTF-8

							
Cantar comercial Atlas PS1B... 365,00 RON Constalaris +35,00 RON e...	Cantar electronic, capacitate 40 kg 109,00 RON WiseBuy +19,00 RON e...	Cantar comercial Atlas PS1A... 365,00 RON Amef.ro +35,00 RON e...	Cantar Electronic 40 kg, acumula... 85,50 RON SouQe Shop +20,00 RON e...	Cantar Electronic 40 kg Afisaj... 127,93 RON TEOX +15,94 RON e...	KERN Căntar de precizie, rezolu... 7.532,70 RON kaiserkraft.ro Expediere grat...	Cantar cu etichetare CAS... 3.400,00 RON Sedona Expediere grat...	SF-802 cântar digital pentru... 197,84 RON microcantar.ro +14,50 RON e...
Cantar	Cantar - Electronic	Cantar	Cantar - Digital - Electronic	Cantar - Electronic	Căntar - Căntărire	Cantar	Digital - Căntar
De la Google	De la Producth...	De la Google	De la Google	De la Google	De la Shoparo...	De la Cobirol	De la Google

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.gmgastro.com/ro-ro-ron/inox-blai-de-lucru-eco-2-0-m-cu-polita-atk206-eco?gad_source=1&gclid=CjwKCAiAwaG9BhAREiWAdhv6YyUFM1F6RDYRkbtWlOPgYK4lJ1JqMmYpEkY6L251PgCiOT2UXQpfBoCiFoQAvD_BwE



JustConta Business SRL

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

Anexa Nr. 3 - Fotografii

Automatizare si acces retea de apa



Instalatie de productie a apei calde si generator curent



Identificare generator

JustConta Business SRL

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

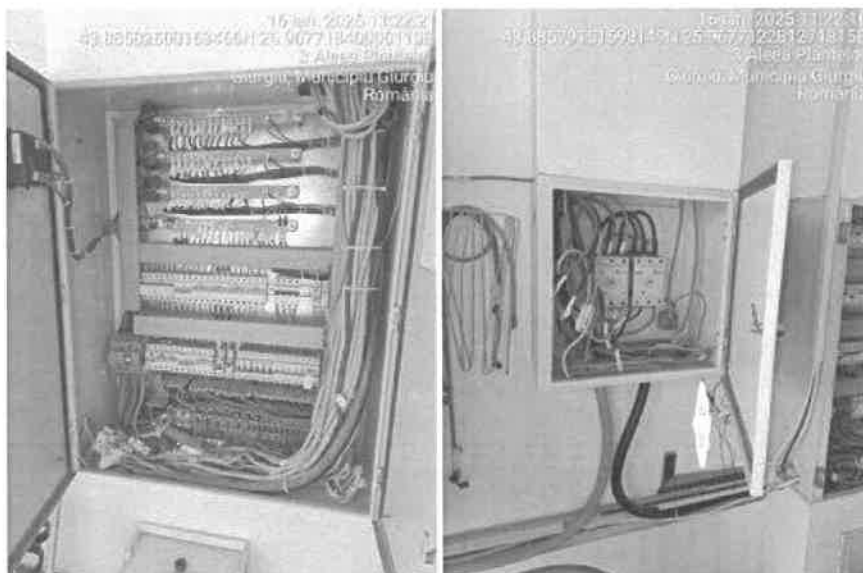


Identificare generator si generator



JustConta Business SRL

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



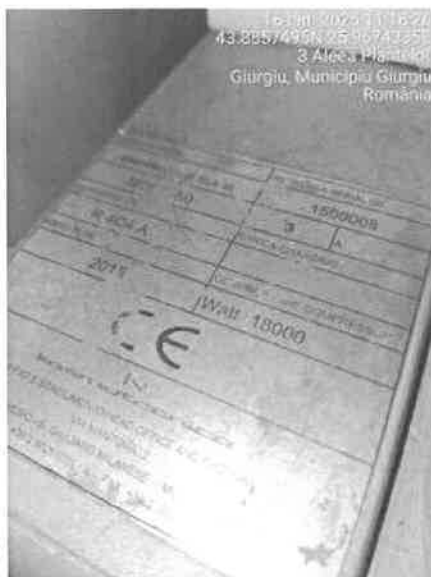
Instalatie 380V, Copertina metalica



JustConta Business SRL

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

Copertina, lada frig reziduri biologice



Masina fulgi gheata si depozit aferent

JustConta Business SRL

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



Depozit refrigerate, Masina spalat navete



JustConta Business SRL

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

Masina spalat navete, sterilizator



Echipamente procesare peste



JustConta Business SRL

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

Acces auto, acces tunel congelare



Tunel congelare



JustConta Business SRL

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



Depozite frigorifice



JustConta Business SRL

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



JustConta Business SRL

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



Sala echipamente IT



JustConta Business SRL

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

Sala de prezentare, vaporizator racire, vitrine frigorifice



Sala prezentare, depozitare



JustConta Business SRL

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

Acces birouri, toaleta



Birouri



JustConta Business SRL

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



Vedere exteriora hala depozitare cu structura metalica si inchidere perimetrala perete sandwich



JustConta Business SRL

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



Agregate frig pentru spatiile de depozitare

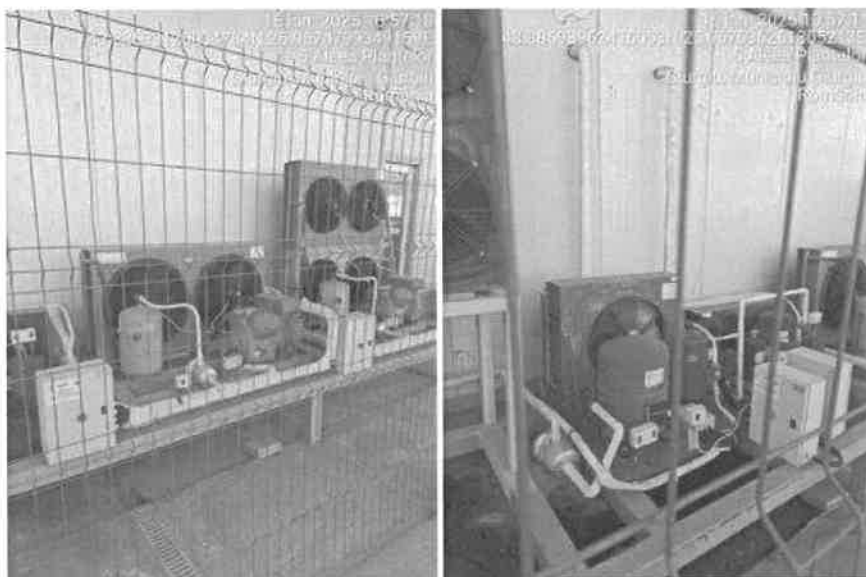


JustConta Business SRL

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

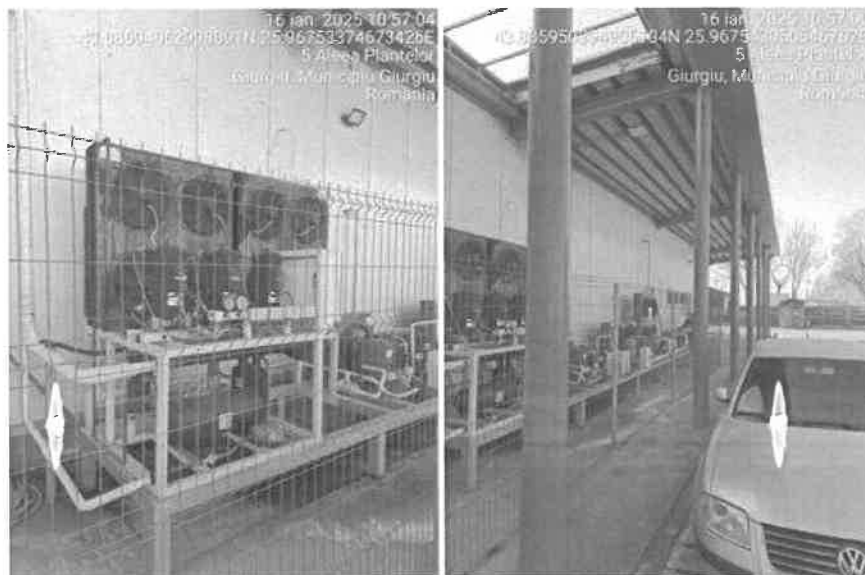


Agregate frig amplasate in exteriorul halei



JustConta Business SRL

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



Parcare exterioara



JustConta Business SRL

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

Anexa Nr. 4 - Acte



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București nr. 69 - 5L
tel: 004 0246.211.627; 215.431
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.445
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.68.193/05.06.2025

Către,

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

Prin prezenta, revenim la adresa nr.116.056/05.12.2024 și vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței, pentru concesionarea spațiilor - clădire și teren a obiectivului Piața de Pește, a mijloacelor fixe și a obiectelor de inventar.

PRIMAR
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIULUI,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN

ÎNTOCMIT,
BURCEA MĂDĂLINA

JustConta Business SRL

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30907 Giurgiu

Nr. cerere	39534
Ziua	10
Luna	06
Anul	2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str. ALEEA PLANTELOR, Nr. 4, Jud. Giurgiu

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30907	2.545	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	30907-C1	Loc. Giurgiu, Al. PLANTELOR, Nr. 4, Jud. Giurgiu	S. construită la sol: 670 mp; CONSTRUCTIE CU DESTINATIA "PIATA DE GROSS DE PESTE" CONSTRUCTIE EDIFICATA IN PERIOADA 2014-2015 CONSTRUCTIA ARE COPERTINA IN SUPRAFATA CONSTRUITA DE 1142 MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4587 / 18/02/2010	
Act Normativ nr. 968+ANEXA, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (act administrativ nr. 2175/04-02-2010 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; act administrativ nr. 978/05-02-2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU-DIRECTIA T.);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de testare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU, CIF:RO4852455, DOMENIUL PUBLIC
20486 / 28/04/2016	
Act Administrativ nr. 14581, din 06/04/2016 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU (certificat fiscal nr. 54365/05-04-2016 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; certificat de atestare a edificării construcției nr. 3118/27-01-2016 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; hotărare nr. HCLM 346/24-09-2015 emis de CONSILIUL LOCAL GIURGIU; extras pentru informare nr. 3928/02-02-2016 emis de OCPI GIURGIU.);	
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE edificare, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU-DOMENIUL PUBLIC, CIF:4852455
B3	se noteaza adresa administrativa a imobilului : strada Aleea Plantelor nr 4

C. Partea III. SARCINI .

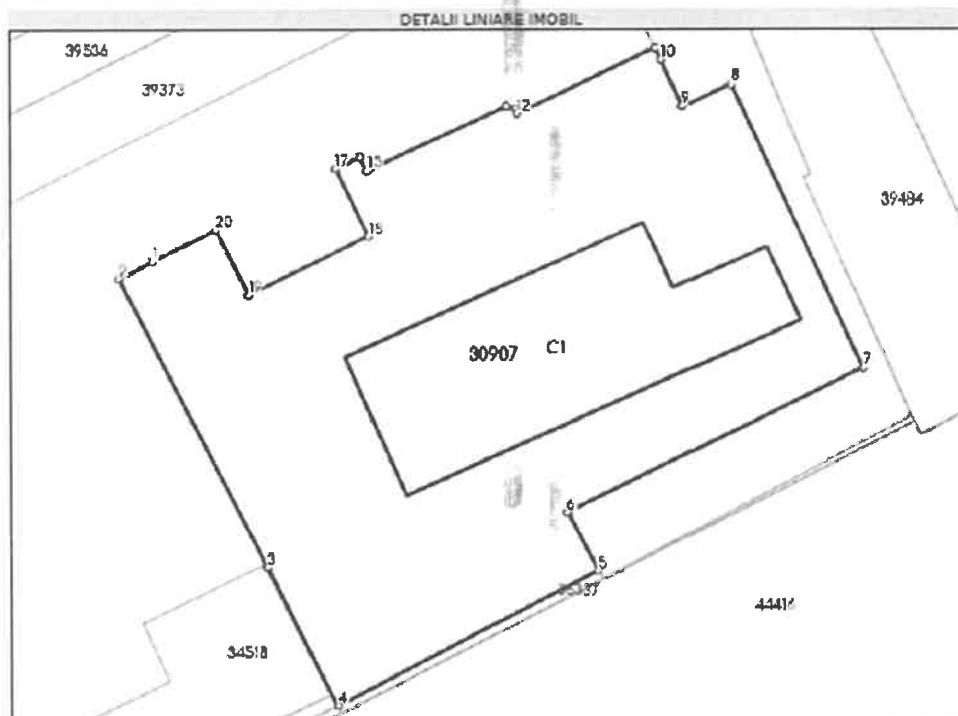
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 30907 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp) ^a	Observații / Referințe
30907	2.945	

^a Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Instr. urban	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.945	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	30907-C1	construcții administrative și social culturale	670	Cu acte	S. construită la sol: 670 mp; CONSTRUCTIE CU DESTINATIA "PIATA DE GROSS DE PESTE" CONSTRUCTIE EDIFICATA IN PERIOADA 2014-2015 CONSTRUCTIA ARE COPERTINA IN SUPRAFATA CONSTRUITA DE 1142 MP

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.043

Carte Funciară Nr. 30907 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r= (m)
2	3	34.76
3	4	18.652
4	5	31.62
5	6	7.124
6	7	35.222
7	8	33.581
8	9	5.591
9	10	5.505
10	11	1.408
11	12	16.469
12	13	0.6
13	14	0.648
14	15	16.514
15	16	1.605
16	17	3.012
17	18	8.051
18	19	14.422
19	20	7.832
20	1	7.536

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

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

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

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

Data și ora generării,
10/05/2024, 11:44



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

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

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

COMPARTIMENTUL ÎNTREȚINERE ȘI ADMINISTRARE ACTIVE

Nr. înreg. 114585 / 03.12.2024

Către,

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

Compartimentul urmărire, executare contracte

Urmare adresei nr. 113235/28.11.2024 prin care ne solicitați să vă comunicăm dacă este afectată activitatea Compartimentului ca urmare a cererii de către SC PESCOFISH SRL a concesiunii întregului spațiului –clădire și teren a obiectivului Piața de Pește, vă aducem la cunoștință următoarele:

În incinta pieței își desfășoară activitatea întregul Compartiment astfel:

- 3 birouri
- Sală de ședințe
- Cameră IT
- Cameră depozitare arhivă (birou asociații pescari))
- Cameră depozitare sistem sonorizare scenă (birou producători)
- Sală de prezentare în care sunt depozitate scena și 10 biciclete electrice
- 2 Spații tehnice

Mentionăm că scena și sistemul de sonorizare au fost achiziționate prin proiectul "Festivalul Dunărea la Giurgiu" în valoare de 70.586,52 euro

În curtea Pieței sunt depozitate un număr de 19 ambarcațiuni de agrement și 4 stand up padell-uri.

La cheul din zona Piața de pește sunt acostate Nava ponton Domnița Marija valoare proiect 6.863.860,65 lei și Nava Valahia valoare proiect 2.183.883 lei, proiecte aflate în perioada de monitorizare.

Din inchirierea spațiilor aflate în incinta Pieței de pește în anul 2024 au fost obținute venituri în valoare de 186.863,82 astfel :

175.487,82 lei de la SC Nedsea srl

11.376 lei de la SC Oyster NP srl

Spații închiriate :

SC Nedsea srl :

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| 1. DEPOZIT CONGELARE NR. 1 (-21°C) | suprafață 20,6 m ² |
| 2. DEPOZIT CONGELARE NR. 2 (-21°C) | suprafață 9,5 m ² |
| 3. DEPOZIT REFRIGERARE NR. 1 (0-4°C) | suprafață 21,95 m ² |
| 4. DEPOZIT REFRIGERARE NR. 2 (0-4°C) | suprafață 19,5 m ² |
| 5. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 1 | |
| 6. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 2 | |
| 7. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 3 | |
| 8. LADĂ FRIGORIFICĂ NR. 1 | |
| 9. LADĂ FRIGORIFICĂ NR. 2 | |
| 10. LADĂ FRIGORIFICĂ NR. 3 | |
| 11. SALĂ DE PREZENTARE | suprafață 20 m ² |

SC Oyster NP srl -teren închiriat în suprafață de 60 m²

În momentul de față nu dispunem de alt spațiu de desfășurare a activității compartimentului și propunem ca zona administrativă (birouri și spațiile tehnice) să nu facă obiectul concesiunii.

Spațiile disponibile din incinta Pieței de pește sunt:

1. DEPOZIT CONGELARE NR. 1 (-21°C) suprafață 20,6 m²

Tip aparat: DAMFOS 11,5 kw

Caracteristici tehnice:

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între -21°-0° C
- Opre și pornire automată
- Degivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 11,5 kw

2. DEPOZIT CONGELARE NR. 2 (-21°C) suprafață 9,5 m²

Tip aparat: TAG 7,5 kw

Caracteristici tehnice:

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între -21°-0° C
- Opre și pornire automată
- Degivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 7,5 kw

3. DEPOZIT REFRIGERARE NR. 1 (0-4°C) suprafață 21,95 m²**Tip aparat: SONY - baterie cu 3 motoare SONY 9kw /bucată****Caracteristici tehnice:**

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între 0-15°C
- Oprire și pornire automată în funcție de setări
- Degivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 9 kw

4. DEPOZIT REFRIGERARE NR. 2 (0-4°C) suprafață 19,5 m²**Tip aparat: SONY - baterie cu 3 motoare SONY 9kw/bucată****Caracteristici tehnice:**

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între 0-15°C
- Oprire și pornire automată în funcție de setări
- Degivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 9 kw

5. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 1**Dimensiuni 250 cm /80 cm****Caracteristici tehnice:**

- Capacitate de refrigerare
- Consum energie 400 W

6. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 2**Dimensiuni 250 cm /80 cm****Caracteristici tehnice:**

- Capacitate de refrigerare
- Consum energie 400 W

7. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 3**Dimensiuni 250 cm/80 cm****Caracteristici tehnice:**

- Capacitate de refrigerare
- Consum energie 400 W

8. LADĂ FRIGORIFICĂ NR. 1**Dimensiuni 240 cm/80 cm/60cm****Caracteristici tehnice:**

- Capacitate de congelare (-25°-0°)
- Consum energie 550 W

9. LADĂ FRIGORIFICĂ NR. 2**Dimensiuni 240 cm/80 cm/60cm****Caracteristici tehnice:**

- Capacitate de congelare (-25°-0°)
- Consum energie 550 W

10. LADĂ FRIGORIFICĂ NR.3**Dimensiuni 240 cm/80 cm/60cm****Caracteristici tehnice:**

- Capacitate de congelare (-25°-0°)
- Consum energie 550 W

11. SALĂ DE PREZENTARE suprafață 119,4 m² dotată cu 2 chiuvete inox cu senzori**12. TUNEL FRIG (-31°C)****suprafață 6 m****Tip aparat: BITZER****Caracteristici tehnice:**

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între -31°-0°C
 - Oprire și pornire automată în funcție de setări
 - Dezivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 19 kw

13. DEPOZIT FULGI GHEAȚĂ dotat cu mașină fulgi gheață**14. SPAȚIU DESOLZARE-EVISCERARE dotat cu 2 mese inox și o chiuveta inox****15. SPAȚIU SPĂLARE AMBALAJE dotat cu mașină de spălare navete****16. SPAȚIU DEPOZITARE NAVETE**

Piața de pește dispune de 14 vaporizatoare de răcire, 2 cântare electrice, 4 lize, 450 navete plastic, centrală detecție la incendiu sistem de monitorizare video.

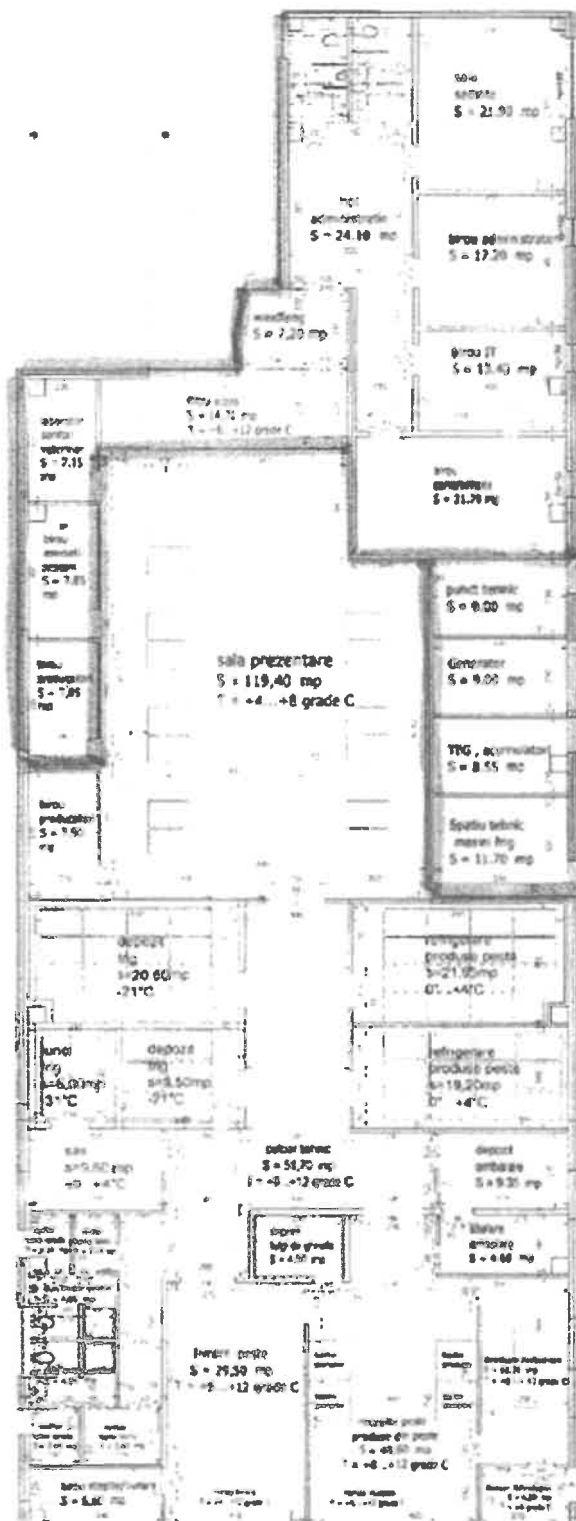
Vă atașăm în copie planul Pieței de pește .

Coordonator

Mălureanu George

Mălureanu

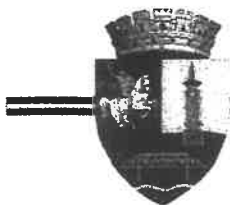
Mălureanu Melania



JustConta Business SRL

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

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



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

COMPARTIMENTUL ÎNTREȚINERE ȘI ADMINISTRARE ACTIVE

Nr.înreg. 114585 / 03.12.2024

Către ,

DIRECȚIA PATRIMONIUL

Compartimentul urmărire, executare contracte

Urmare adresei nr.113235/28.11.2024 prin care ne solicitați să vă comunicăm dacă este afectată activitatea Compartimentului ca urmare a cererii de către SC PESCOFISH SRL a concesiunii întregului spațiului –clădire și teren a obiectivului Piața de Pește, vă aducem la cunoștință următoarele:

În incinta pieței își desfășoară activitatea întregul Compartiment astfel:

- 3 birouri
- Sală de ședințe
- Cameră IT
- Cameră depozitare arhivă (birou asociații pescari))
- Cameră depozitare sistem sonorizare scenă (birou producători)
- Sală de prezentare în care sunt depozitate scena si 10 biciclete electrice
- 2 Spații tehnice

Mentionăm că scena si sistemul de sonorizare au fost achiziționate prin proiectul "Festivalul Dunărea la Giurgiu" în valoare de 70.586,52 euro

În curtea Pieței sunt depozitate un numar de 19 ambarcațiuni de agrement și 4 stand up padell-uri.

La cheul din zona Piața de pește sunt acostate Nava ponton Domnița Marița valoare proiect 6.863.860,65 lei și Nava Valahia valoare proiect 2.183.883 lei, proiecte aflate în perioada de monitorizare.

Din închirierea spațiilor aflate în incinta Pieței de pește în anul 2024 au fost obținute venituri în valoare de 186.863,82 astfel :

175.487,82 lei de la SC Nedsea srl

11.376 lei de la SC Oyster NP srl

Spații închiriate :

SC Nedsea srl :

1. DEPOZIT CONGELARE NR. 1 (-21°C) suprafață 20,6 m²
2. DEPOZIT CONGELARE NR. 2 (-21°C) suprafață 9,5 m²
3. DEPOZIT REFRIGERARE NR. 1 (0-4°C) suprafață 21,95 m²
4. DEPOZIT REFRIGERARE NR. 2 (0-4°C) suprafață 19,5 m²
5. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 1
6. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 2
7. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 3
8. LADĂ FRIGORIFICĂ NR. 1
9. LADĂ FRIGORIFICĂ NR. 2
10. LADĂ FRIGORIFICĂ NR. 3
11. SALĂ DE PREZENTARE suprafață 20 m²

SC Oyster NP srl -teren închiriat în suprafață de 60 m²

În momentul de față nu dispunem de alt spațiu de desfășurare a activității compartimentului și propunem ca zona administrativă (birouri și spațiile tehnice) să nu facă obiectul concesiunii.

Spațiile disponibile din incinta Pieței de pește sunt:

1. DEPOZIT CONGELARE NR. 1 (-21°C) suprafață 20,6 m²

Tip aparat: DAMFOS 11,5 kw

Caracteristici tehnice:

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între -21°-0° C
- Oprire și pornire automată
- Degivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 11,5 kw

2. DEPOZIT CONGELARE NR. 2 (-21°C) suprafață 9,5 m²

Tip aparat: TAG 7,5 kw

Caracteristici tehnice:

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între -21°-0° C
- Oprire și pornire automată
- Degivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 7,5 kw

3. DEPOZIT REFRIGERARE NR. 1 (0-4°C) suprafață 21,95 m²

Tip aparat: SONY - baterie cu 3 motoare SONY 9kw /bucată

Caracteristici tehnice:

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între 0-15°C
- Oprire și pornire automată în funcție de setări
- Degivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 9 kw

4. DEPOZIT REFRIGERARE NR. 2 (0-4°C) suprafață 19,5 m²

Tip aparat: SONY - baterie cu 3 motoare SONY 9kw/bucată

Caracteristici tehnice:

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între 0-15°C
- Oprire și pornire automată în funcție de setări
- Degivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 9 kw

5. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 1

Dimensiuni 250 cm /80 cm

Caracteristici tehnice:

- Capacitate de refrigerare
- Consum energie 400 W

6. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 2

Dimensiuni 250 cm /80 cm

Caracteristici tehnice:

- Capacitate de refrigerare
- Consum energie 400 W

7. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 3

Dimensiuni 250 cm/80 cm

Caracteristici tehnice:

- Capacitate de refrigerare
- Consum energie 400 W

8. LADĂ FRIGORIFICĂ NR. 1

Dimensiuni 240 cm/80 cm/60cm

Caracteristici tehnice:

- Capacitate de congelare (-25°-0°)
- Consum energie 550 W

9. LADĂ FRIGORIFICĂ NR. 2

Dimensiuni 240 cm/80 cm/60cm

Caracteristici tehnice:

- Capacitate de congelare (-25°-0°)
- Consum energie 550 W

10. LADĂ FRIGORIFICĂ NR.3

Dimensiuni 240 cm/80 cm/60cm

Caracteristici tehnice:

- Capacitate de congelare (-25°-0°)
- Consum energie 550 W

11. SALĂ DE PREZENTARE suprafață 119,4 m² dotată cu 2 chiuvete inox cu senzori

12. TUNEL FRIG (-31°C)

suprafață 6 m

Tip aparat: BITZER

Caracteristici tehnice:

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între -31°-0°C
- Oprire și pornire automată în funcție de setări
- Degivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 19 kw

13. DEPOZIT FULGI GHEAȚĂ dotat cu mașină fulgi gheață

14. SPAȚIU DESOLZARE-EVISCERARE dotat cu 2 mese inox si o chiveta inox

15. SPAȚIU SPĂLARE AMBALAJE dotat cu masină de spălare navete

16. SPAȚIU DEPOZITARE NAVETE

Piața de pește dispune de 14 vaporizatoare de răcire, 2 cântare electrice, 4 lize, 450 navete plastic, centrală detecție la incendiu sistem de monitorizare video.

Vă atașăm în copie planul Pieței de pește .

Coordonator

Mălureanu George

Întocmit

Moldoveanu Melania

Solicitare PESCOFISH S.R.L. - Concesionare



Expeditor florin cranga <doc46vale@gmail.com>

Destinatar <primarie@primariagiurgiu.ro>

Data 2024-11-21 14:19

2 SCRISOARE INTENTIE COMCESIONARE - PESCOFISH pt GIURGIU .pdf (~768 KO)

Solicitare PESCOFISH S.R.L. - Concesionare Piata de Peste - din Aleea Plantelor, Nr. 4





Nr. Inregistrare: 02 / 18.11.2024

S.C. PESCOFISH S.R.L.

Bucuresti, Sector 1, Str. NICOLAE G. CARAMFIL, Nr. 49, Et. 3, Camera Nr. 2.
ReCom. Nr. J2024038287000, Cod de Inregistrare fiscala 50834665.
Tel. 0755. 277. 266. / E-mail: office@raci.ro

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

In atentia, Dl. Primar Adrian-Valentin ANGHELESCU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

SCRISOARE DE INTENTIE

Subsemnata **NICOLAU VIORICA**, in calitate de administrator al societatii **PESCOFISH S.R.L.**, cu sediul in Bucuresti, Sector 1, Str. Nicolae G. Caramfil, Nr. 49, Et. 3, Camera Nr. 2, parte din grupul de firme apartinand brandului comercial "**Taverna Racilor**", cu activitate principala de alimentatie publica – Restaurant, avand puncte de lucru la nivel national – Bucuresti, Constanta, Cluj, Timisoara, Drobeta Turnu Severin, Galati, Suceava, detinem in folosinta parte din **Plata de Peste** situata in Str. Aleea Plantelor, Nr. 4, spatiul inchiriat de la **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**, inregistrat sub Nr. 106925/din 12.11.2024, pentru societatea din grup **SC NEDSEA S.R.L.** in care desfasuram **activitatea de Depozitare si Distributie Nationala** a produselor alimentare destinate consumului public prin restaurantele proprii, reprezentanti zonali si persoane fizice prin vanzare on line sub sigla **FISH-TO-DOOR**.

Prin prezenta va inaintam intentia noastra de a **Concesiona** in totalitate Cladirea si Terenul aferent obiectivului **Plata de Peste** pentru o perioada de minim **25 de ani**, cu posibilitate de prelungire, pentru a dezvolta organic si scalabil activitatea de Depozitare si Vanzare On-Line a produselor din peste si pescuit prin cresterea capacitatii de Depozitare, Ambalare, Livrare si un Call-Center de preluare a comenzilor telefonice sau plasate direct de pe site-ul fishtodoor.ro, astfel suprafata inchinata si dotarile aferente sunt insuficiente.

Oportunitatea este motivata de avantajele financiare, economice, sociale si de mediu, acesta reprezinta o sursa permanenta si sigura de venituri la bugetul local ce permite planificarea veniturilor pe anii urmatoari, se vor angaja persoane cu dizabilitati in mod prioritar cu impact asupra ratei somajului si ajutoarelor sociale, se vor implementa politici de protejare a mediului prin dezvoltarea sustenabila a impactului asupra mediului si sanatatii populatiei, mentinerea si ingrijirea cladirii, curtili si terenului aferent. Totodata locuitorii Municipiului Giurgiu si zonelor limitrofe pot accesa facil comenzile de alimente cu impact asupra sanatatii populatiei prin sistemul „hrana sanatoasa la tine acasa”, prin aport caloric redus, cu valori nutritionale curate.

PESCOFISH S.R.L.
NICOLAU VIORICA





Nr. Inregistrare: 03 / 08.05.2025

S.C. PESCOFISH S.R.L.

Bucuresti, Sector 1, Str. NICOLAE G. CARAMFIL, Nr. 49, Et. 3, Camera Nr. 2.
ReCom. Nr. J2024038287000, Cod de inregistrare fiscala 50834665.
Tel. 0755. 277. 266. / E-mail: office@raci.ro

205 59868 16

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

In atentia, Dl. Primar Adrian-Valentin ANGHELESCU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

SCRISOARE DE INTENTIE

Subsemnata **NICOLAU VIORICA**, in calitate de administrator al societatii **PESCOFISH S.R.L.**, cu sediul in Bucuresti, Sector 1, Str. Nicolae G. Caramfil, Nr. 49, Et. 3, Camera Nr. 2, parte din grupul de firme apartinand brandului comercial "**Taverna Racilor**", cu activitate principala de alimentatie publica – Restaurant, avand puncte de lucru la nivel national – Bucuresti, Constanta, Cluj, Timisoara, Drobeta Turnu Severin, Galati, Suceava, **detinem in folosinta parte din Piata de Peste** situata in Str. Aleea Plantelor, Nr. 4, spatiul inchiriat de la **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**, inregistrat sub **Nr.106925/din 12.11.2024**, pentru societatea din grup **SC NEDSEA S.R.L.** in care desfasuram **activitatea de Depozitare si Distributie Nationala** a produselor alimentare destinate consumului public prin restaurantele proprii, reprezentanti zonali si persoane fizice prin vanzare on line sub sigla **FISH-TO-DOOR**.

Prin prezenta va inaintam intentia noastra de a **Concesiona** in totalitate Cladirea si Terenul aferent obiectivului Piata de Peste pentru o perioada de minim **10 de ani**, cu posibilitate de prelungire, pentru a dezvolta organic si scalabil activitatea de Depozitare si Vanzare On-Line a produselor din peste si pescuit prin cresterea capacitatii de Depozitare, Ambalare, Livrare si un Call-Center de preluare a comenzilor telefonice sau plasate direct de pe site-ul fishtodoor.ro, astfel suprafata inchirziata si dotarile aferente sunt insuficiente.

Oportunitatea este motivata de avantajele financiare, economice, sociale si de mediu, acesta reprezinta o sursa permanenta si sigura de venituri la bugetul local ce permite planificarea veniturilor pe anii urmatoari, se vor angaja persoane cu dizabilitati in mod prioritar cu impact asupra ratei somajului si ajutoarelor sociale, se vor implementa politici de protejare a mediului prin dezvoltarea sustenabila a impactului asupra mediului si sanatatii populatiei, mentinerea si ingrijirea cladirii, curtii si terenului aferent. Totodata locuitorii Municipiului Giurgiu si zonelor limitrofe pot accesa facil comenzile de alimente cu impact asupra sanatatii populatiei prin sistemul „hrana sanatoasa la tine acasa,, prin aport caloric redus, cu valori nutritionale curate.

PESCOFISH S.R.L.
NICOLAU VIORICA





S.C. PESCOFISH S.R.L.

București, Sector 1, Str. NICOLAE G. CARAMFIL, Nr. 49, Et. 3, Camera Nr. 2.
ReCom. Nr. J2024038287000, Cod de înregistrare fiscală 50834665.
Tel. 0755. 277. 266. / E-mail: office@raci.ro

Nr. Înregistrare: 04 / 12.05.2025

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
În atenția, Dl. Primar Adrian-Valentin ANGHELESCU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECȚIA ADMINISTRARE ACTIVE DIN PROIECTE
CU FINANȚARE EUROPEANĂ

PLAN DE AFACERI

1. Descrierea afacerii

Societatea Pescofish SRL face parte din grupul de firme sub denumirea „Taverna Racilor”, cu activitate de alimentație publică extinsă la nivel Național și European cu 15 Restaurante active și cu o cifră de afaceri de peste 14.000.000 Eur, Conceptul Fish to Door implementat în locația din Municipiul Giurgiu este un magazin online dedicat vânzării de pește și produse din pescuit, precum și fructe de mare, în stare congelată. Livrările se realizează național, cu centru logistic în piața de pește din Giurgiu. Produsele sunt ambalate la standarde înalte și livrate în condiții de temperatură controlată.

Fish to Door transformă o necesitate într-o oportunitate: oferim soluții reale într-o piață nepătrunsă, promovăm un stil de viață sănătos și susținem tranziția consumatorului român de la carne roșie procesată la proteine marine de calitate, cu impact pozitiv asupra sănătății, comunității și mediului.

Fish to Door vine să acopere acest gol și să transforme consumul de pește dintr-un efort, într-o experiență simplă, sigură și gustoasă.

În contextul actual, în care bolile cardiovasculare, obezitatea, diabetul și alte afecțiuni cronice sunt în creștere, românii devin tot mai interesați de alimentația sănătoasă. Autoritățile medicale și nutriționiștii recomandă consumul de pește de cel puțin două ori pe săptămână. Cu toate acestea, în România, consumul anual de pește pe cap de locuitor este semnificativ sub media europeană.

2. Obiective strategice (2025–2035)

- Lansarea operațională completă până la finalul anului 2025
- Scalarea livrărilor la nivel național până în anul 2
- Atingerea unei cifre de afaceri de 5 milioane EUR/an până în anul 10
- Creșterea echipei de la 4 la 25 angajați până în 2035
- Dezvoltarea propriei flote de livrare frigorifică până în anul 5

- Reducerea impactului de mediu prin ambalaje ecologice și logistică optimizată

3. Structura operațională

- Depozit propriu frigorific în Giurgiu
- Platformă de vânzare online proprie cu sistem de plată integrat
- Ambalare, conservare și livrare la temperaturi sub -18°C
- Colaborare cu pescării și distribuitori certificați MSC/ASC
- Echipă de început: 4 persoane
- Echipă estimată la finalul perioadei: 25 persoane

4. Proiecție financiară (2025–2035)

An	Venituri (EUR)	Cheltuieli (EUR)	Profit Net (EUR)
2025	400.000	350.000	50.000
2026	600.000	450.000	150.000
2027	850.000	550.000	300.000
2028	1.100.000	700.000	400.000
2029	1.400.000	850.000	550.000
2030	1.700.000	1.000.000	700.000
2031	2.100.000	1.200.000	900.000
2032	2.500.000	1.400.000	1.100.000
2033	3.000.000	1.650.000	1.350.000
2034	3.500.000	1.800.000	1.700.000
2035	5.000.000	2.000.000	3.000.000

5. Impact social

Crearea de 21 noi locuri de muncă (de la 4 la 25 angajați), dezvoltarea comunității locale, educație alimentară prin campanii și acces la alimentație sănătoasă prin livrare directă.

6. Impact asupra mediului și sustenabilitate

- Colaborare exclusivă cu surse sustenabile (MSC, ASC)
- Ambalaje 100% reciclabile sau compostabile până în anul 5
- Flotă electrică sau hibridă pentru livrare în orașele mari
- Reducerea risipei prin pachete porționate și abonamente
- Neutralizarea emisiilor de CO₂ prin plantări și compensații ecologice

7. Oportunitate de piață

Lipsa concurenței directe în zona Giurgiu, lipsa platformelor dedicate pe nișa de congelate marine, cerere în creștere pentru alimente sănătoase, oportunitate ridicată pentru scalare națională.

8. Educație alimentară prin e-commerce

- Ambalare igienică și livrare rapidă, pentru un stil de viață urban, activ
- Abonamente săptămânale sau lunare, pentru familii, sportivi sau seniori
- Cutii tematice și rețete sănătoase, pentru o alimentație echilibrată, fără efort
- Fructe de mare și pește bogate în Omega-3, proteine și vitamine esențiale

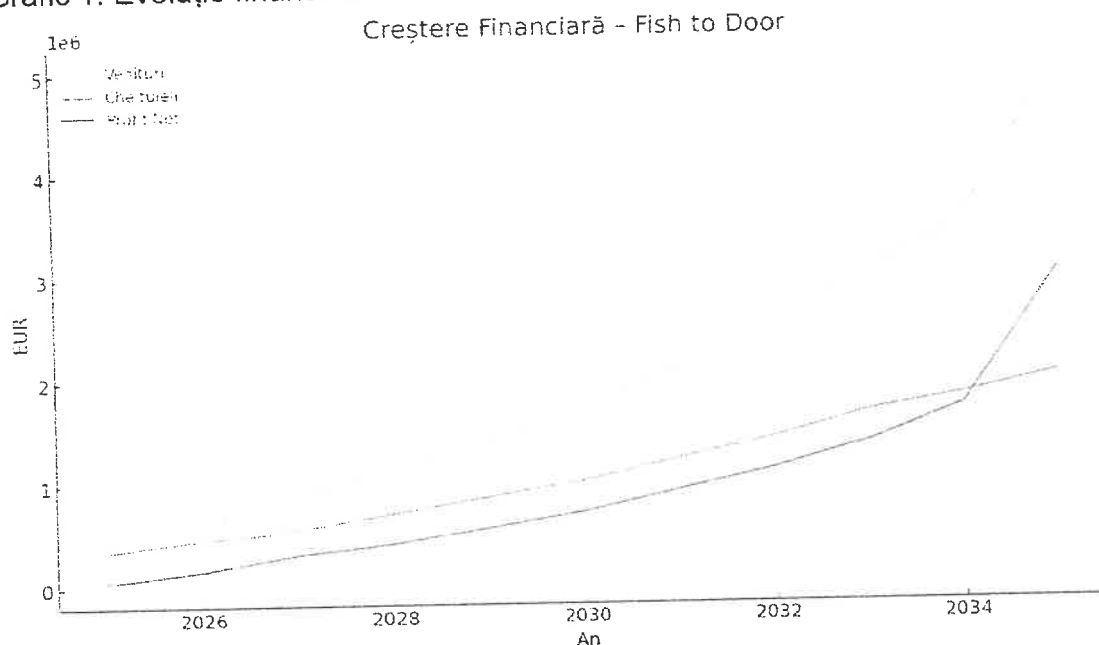
- Produse congelate la sursă, pentru păstrarea tuturor proprietăților nutritive

9. Nevoia reală de pe piață

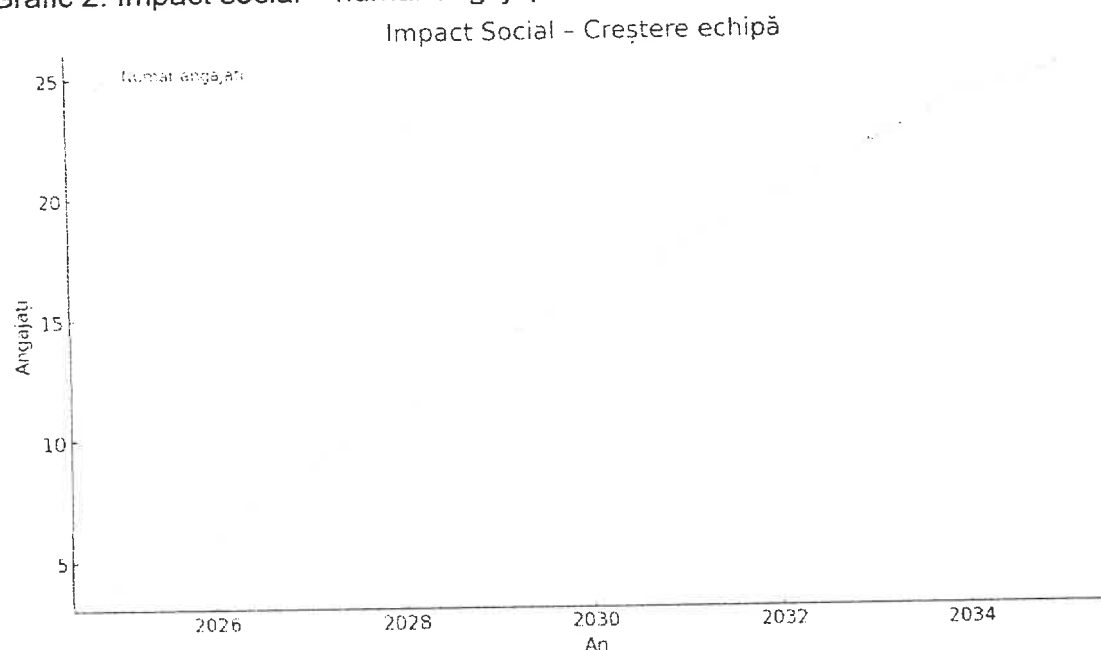
Fish to Door nu este doar un magazin online de pește și fructe de mare congelate. Este o inițiativă strategică ce vine să răspundă unei nevoi din ce în ce mai pregnantă în societatea modernă: accesul ușor și sigur la alimente sănătoase, naturale, bogate în nutrienți esențiali.

Secțiune Grafică – Evoluția Afacerii Fish to Door

Grafic 1: Evoluție financiară

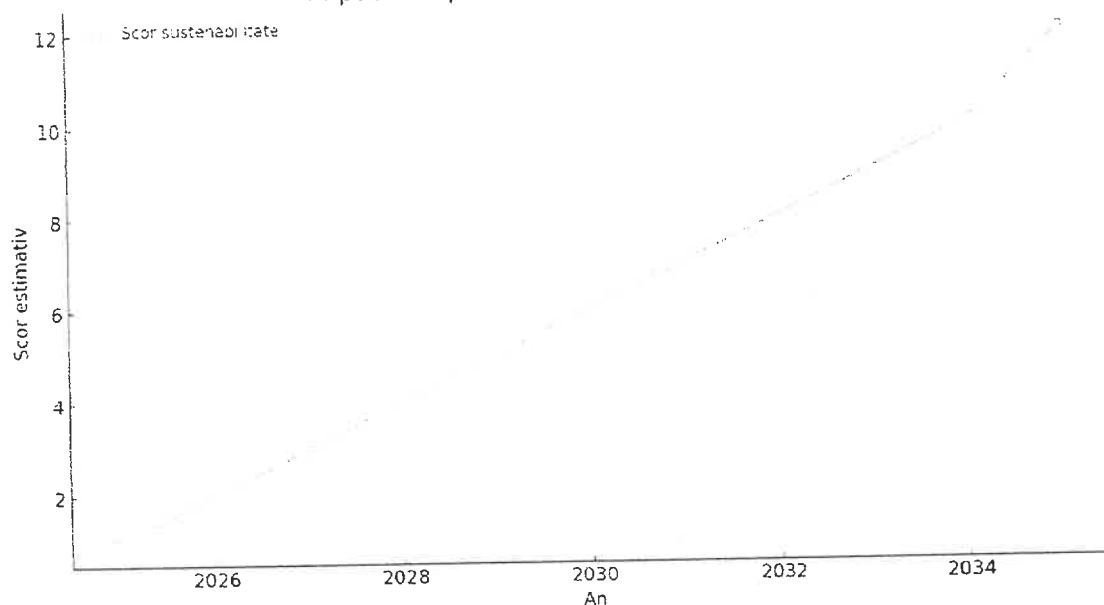


Grafic 2: Impact social – număr angajați



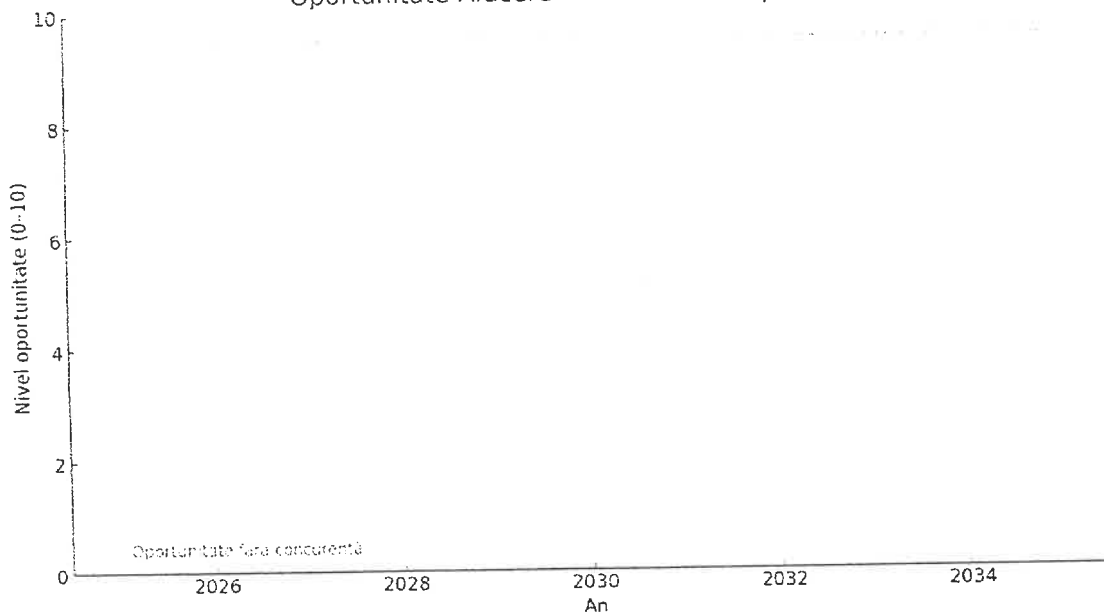
Grafic 3: Impact asupra mediului și sustenabilitate

Impact Asupra Mediului – Măsuri cumulative



Grafic 4: Oportunitate afacere fără concurență

Oportunitate Afacere – Fără concurență directă

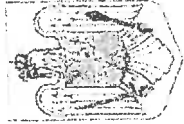


10. Concluzie

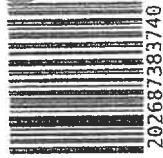
- Campanii de conștientizare în școli, companii și comunități locale
 - Sfatul nutriționiștilor parteneri pentru diete personalizate
 - Informații despre proveniența și valoarea nutrițională a fiecărui produs
 - Ghiduri de preparare rapidă și sănătoasă a peștelui
- Fish to Door nu este doar un magazin – este și o platformă educațională.

PESCOFISH SRL
NICOLAU VIORICA





CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE



Firmă: PESCOFISH S.R.L.

Sediu social: București Sectorul 1, Strada NICOLAE G. CARAMFIL, Nr. 49,
CAM. 2, Etaj 3

Activitatea principală: 4791 - Comerț cu amănuntul prin intermediul caselor
de comenzi sau prin Internet

Cod Unic de înregistrare: 50834665

din data de: 06.11.2024

Director,

Stefania Carmen CHITU

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC-J2024038287000

Nr. de ordine în registrul comerțului: J2024038287000

Data eliberării: 08.11.2024

Seria B Nr. 5023489

ACT CONSTITUTIV
al Societății PESCOFISH — societate cu răspundere limitată/S.R.L.

Asociat unic :

NICOLAU VIORICA, cetățean român, născută în Mun. Onești, Jud. Bacău, la data de _____, cu domiciliul în Oras _____, Jud. _____, str. _____, Nr. _____, legitimată cu C.I. seria _____ nr. _____, eliberată de _____, la data de 07.09.2023, valabil până la data de 03.08.2031 cu CNP: _____

În conformitate cu dispozițiile Legii societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, s-a încheiat prezentul act constitutiv prin care s-a hotărât înființarea Societății **PESCOFISH — societate cu răspundere limitată/S.R.L.**

CAPITOLUL I

Forma juridică, denumirea, durata, sediul social

Art. 1.1. — Societatea este o persoană juridică română, constituită în forma de societate cu răspundere limitată. Societatea își desfășoară activitatea în conformitate cu legislația în vigoare și cu clauzele prezentului act constitutiv. Societatea este titulară de drepturi și obligații și răspunde față de terți cu întregul patrimoniu.

Art. 1.2. — Denumirea societății este: **PESCOFISH - societate cu răspundere limitată/S.R.L.**, conform dovezii privind disponibilitatea firmei nr. **2852313** din **22.10.2024**, eliberată de Oficiul Național al Registrului Comerțului București.

În toate actele — facturi, oferte, comenzi, tarife, prospecte și alte documente întrebuițate în comerț, emanând de la societate, trebuie să se menționeze denumirea, forma juridică, sediul social, numărul de înregistrare în registrul comerțului, codul unic de înregistrare și capitalul social. Sunt exceptate bonurile fiscale, emise de aparatele de marcat electronice, care vor cuprinde elementele prevăzute de legislația din domeniu.

Dacă societatea își creează o pagină de internet proprie, aceste informații vor fi publicate și pe pagina de internet a societății.

Art. 1.3. - Durata de funcționare a societății este pe o perioadă de 50 ani de la data de 23.10.2024 până la data de 23.10.2074, și poate fi prelungită în condițiile prevăzute de lege.

Art. 1.4. - Sediul societății este în localitatea **București, sector 1, str. NICOLAE G. CARAMFIL, nr. 49, et. 3, cam. 2.**

Art. 1.5. - Societatea va putea înființa sedii secundare — sucursale, puncte de lucru, agenții, reprezentanțe sau alte asemenea unități fără personalitate juridică — și la alte adrese, în alte localități din România și alte state, cu respectarea prevederilor legale în materie.

CAPITOLUL II

Obiectul de activitate al societății

Art. 2.1. — Obiectul de activitate al societății este:
Domeniul principal de activitate este CAEN – **479 – Comerț cu amanuntul care nu se efectuează prin magazine, standuri, chioscuri și piete**

Obiectul principal de activitate al societății este clasa **CAEN 4791 – Comerț cu amanuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin internet**

— **activități secundare:**

0321 - Acvacultura maritimă

0322 - Acvacultura în apele dulci

1020 - Prelucrarea și conservarea peștelui, crustaceelor și moluștelor

4632 - Comerț cu ridicata al cărnii și produselor din carne

4633 - Comerț cu ridicata al produselor lactate, ouălor, uleiurilor și grăsimilor comestibile

4634 - Comerț cu ridicata al băuturilor

4635 - Comerț cu ridicata al produselor din tutun

4636 - Comerț cu ridicata al zahărului, ciocolatei și produselor zaharoase

4637 - Comerț cu ridicata cu cafea, ceai, cacao și condimente

4638 - Comerț cu ridicata specializat al altor alimente, inclusiv pește, crustacee și moluște

- 4639 - Comerț cu ridicata nespecializat de produse alimentare, băuturi și tutun
 4649 - Comerț cu ridicata al altor bunuri de uz gospodăresc
 4723 - Comerț cu amănuntul al peștelui, crustaceelor și moluștelor, în magazine specializate
 4724 - Comerț cu amănuntul al pâinii, produselor de patiserie și produselor zaharoase, în magazine specializate
 4726 - Comerț cu amănuntul al produselor din tutun, în magazine specializate
 4781 - Comerț cu amănuntul al produselor alimentare, băuturilor și produselor din tutun efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe
 4789 - Comerț cu amănuntul prin standuri, chioșcuri și piețe al altor produse
 4791 - Comerț cu amănuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin internet
 4799 - Comerț cu amănuntul efectuat în afara magazinelor, standurilor, chioșcurilor și piețelor
 4941 - Transporturi rutiere de mărfuri
 5210 - Depozitari
 5224 - Manipulări
 5229 - Alte activități anexe transporturilor
 6203 - Activități de management (gestiune și exploatare) a mijloacelor de calcul
 6209 - Alte activități de servicii privind tehnologia informației
 6311 - Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe
 6312 - Activități ale portalurilor web
 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
 6832 - Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract
 7311 - Activități ale agențiilor de publicitate
 7312 - Servicii de reprezentare media
 8292 - Activități de ambalare
 9609 - Alte activități de servicii n.c.a.

CAPITOLUL III

Capitalul social, părțile sociale

Art. 3.1. — La constituire, capitalul social subscris al societății este de 200 lei, fiind împărțit într-un număr de 20 părți sociale, cu o valoare nominală de 10 lei/parte socială.

Art. 3.2. — Capitalul social este deținut de către asociați astfel:

NICOLAU VIORICA, aport la capitalul social subscris (din care aport în numerar 200 lei, reprezentând 100 %, reprezentând un număr de 20 părți sociale, cu o valoare nominală de 10 lei /parte socială și în valoare totală de 200 lei, participare la beneficii 100 % și participare la pierderi 100 %;

În cazul parității participării la capitalul social, când nu se poate stabili o majoritate absolută, adoptarea hotărârii adunării generale a asociaților se face cu votul tuturor asociaților.

Art. 3.3. — Obligațiile sociale sunt garantate cu patrimoniul social și nu pot fi grevate de datorii sau alte obligații personale și sunt indivizibile. Asociații sunt răspunzători până la concurența sumei reprezentând părțile sociale pe care le posedă.

Art. 3.4. — Părțile sociale pot fi transmise între asociați.

Transmiterea părților sociale către persoane din afara societății este permisă numai dacă a fost aprobată de asociați reprezentând 100 % din capitalul social.

Hotărârea adunării asociaților, adoptată în condițiile mai sus menționate, se depune în termen de 15 zile la oficiul registrului comerțului, spre a fi menționată în registru și publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a.

Transmiterea părților sociale se înregistrează în registrul comerțului și în registrul de asociați al societății.

Actul de transmitere a părților sociale și actul constitutiv actualizat cu datele de identificare a noilor asociați vor fi depuse la oficiul registrului comerțului, fiind supuse înregistrării în registrul comerțului potrivit dispozițiilor din Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

După caz:

— asociații convin de comun acord ca, în cazul decesului unuia dintre ei, să acorde succesorilor calitatea de asociat;

— societatea este obligată la plata părților sociale către succesori, conform ultimei situații financiare aprobate, în cazul în care aceștia nu își manifestă intenția de a deține și exercita calitatea de

asociat.

CAPITOLUL IV

Drepturile și obligațiile asociațiilor

Art. 4.1. — Părțile sociale conferă posesorilor lor drepturi egale, respectându-se pentru fiecare asociat următoarele:

- dreptul la dividende, în funcție de aportul la capitalul social al fiecărui asociat;
- acordarea unei cote proporționale cu activul social rezultat în caz de lichidare;
- dreptul de participare la conducerea societății prin exercitarea dreptului la vot și controlul asupra evidențelor și registrelor contabile;
- dreptul de a fi informat asupra activității societății;
- dreptul de a se retrage din societate.

Art. 4.2. — În virtutea drepturilor conferite asociații se obligă:

- să se informeze reciproc și onest în cadrul adunărilor generale ale asociațiilor, precum și în orice alte situații asupra problemelor ce privesc activitatea societății;
- să nu întreprindă acțiuni care vor putea aduce atingere intereselor societății, fapt care poate determina excluderea prin hotărârea adunării generale a asociațiilor;
- să decidă contractarea auditului financiar, atunci când acesta nu are caracter obligatoriu potrivit legii.

Art. 4.3. — Participarea la beneficii și la pierderi a asociațiilor se va face proporțional cu părțile sociale subscrise și depuse de fiecare la constituirea capitalului social, cu excepția pierderilor produse prin fraudă de oricare dintre părți.

sau

Participarea la beneficii și la pierderi se poate stabili diferit de participarea la capitalul social, caz în care se va menționa pentru fiecare asociat cota de participare la beneficii, respectiv cota de participare la pierderi.

CAPITOLUL V

Conducerea societății

Art. 5.1. — Adunarea generală a asociațiilor este organul de conducere a societății și are următoarele atribuții principale:

- să aprobe situația financiară anuală și să stabilească repartizarea profitului net;
- să desemneze administratorii și cenzorii sau după caz, auditorii interni, să îi revoce și să le dea descărcare de activitatea lor, precum și să decidă contractarea auditului financiar, atunci când acesta nu are caracter obligatoriu, potrivit legii;
- să modifice actul constitutiv;
- alte atribuții prevăzute de legislația în vigoare.

Adunarea generală decide prin votul reprezentând 100 % a asociațiilor și a părților sociale.

Votarea se poate face și prin corespondență.

Dacă adunarea legal constituită nu poate lua o hotărâre valabilă din cauza neîntreinirii majorității cerute, adunarea convocată a doua oară poate decide asupra ordinii de zi, oricare ar fi numărul de asociați și partea din capitalul social reprezentată de asociații prezenți.

Art. 5.2. — Asociatul care într-o operațiune determinată are pe cont propriu sau pe contul altuia interese contrare acelorale ale societății nu poate lua parte la nicio deliberare sau decizie privind această operațiune.

Asociatul care contravine dispozițiilor mai sus menționate este răspunzător de daunele cauzate societății.

Art. 5.3. — Un asociat nu poate exercita dreptul său de vot în deliberările adunărilor asociațiilor referitoare la aporturile sale în natură sau la actele juridice încheiate între el și societate.

CAPITOLUL VI

Administrarea societății

Art. 6.1. — Administrarea societății se face de către:

Asociat unic :

NICOLAU VIORICA, cetățean român, născută în Mun. Onesti, Jud. Bacau, la data de 08.01.1962, cu domiciliul în Oras Voluntari, Jud. Ilfov, str. Vasile Alecsandri, Nr. 1A / 13, Vila 38, legitimată cu C.I. seria IF nr. 897807, eliberata de SPCLEP Voluntari, la data de 07.09.2023, valabil pana la data de

03.08.2031 cu CNP: 2620108173160, **având puteri depline de reprezentare și administrare a societății, pe o perioadă de 50 ani**.

Prin acceptarea mandatului, administratorii își asumă răspunderea pentru îndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 6 din Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6.2. — Societatea trebuie să țină, prin grija administratorului, un registru al societății în care se vor înscrie, după caz, numele și prenumele asociatului, firma (denumirea și forma juridică), domiciliul sau sediul fiecărui asociat, partea fiecăruia din capitalul social, transferul părților sociale sau alte modificări privitoare la acestea. Administratorul este răspunzător față de societate pentru:

- realitatea vărsămintelor efectuate de asociați;
- existența reală a dividendelor plătite;
- existența registrelor cerute de lege și corecta lor ținere;
- exacta îndeplinire a hotărârilor adunării generale;
- stricta îndeplinire a îndatoririlor pe care legea și actul constitutiv le impun.

Art. 6.3. — Administratorul este obligat să convoace adunarea asociaților la sediul social, cel puțin o dată pe an sau ori de câte ori este necesar.

Un asociat sau un număr de asociați ce reprezintă cel puțin o pătrime din capitalul social va/vor putea cere convocarea adunării generale arătând scopul acestei convocări.

Art. 6.4. — Reprezentarea și administrarea societății se realizează de către administrator în limitele competenței stabilite prin adunarea generală a asociaților în acord cu dispozițiile Legii societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL VII

Activitatea societății

Art. 7.1. — Exercițiul financiar începe la 1 ianuarie și se termină la 31 decembrie ale fiecărui an. Primul exercițiu va începe la data constituirii societății.

Art. 7.2. — Angajarea personalului societății se face cu respectarea legislației în vigoare.

Art. 7.3. — Situațiile financiare vor fi întocmite după normele prevăzute de lege.

Art. 7.4. — Profitul net al societății se stabilește prin situația financiară aprobată de asociați.

1. Cota-parte din profit ce se plătește fiecărui asociat constituie dividend.

2. Dividendele se plătesc asociaților proporțional cu cota de participare la capitalul social vărsat, dacă prin actul constitutiv nu se prevede altfel. Ele se plătesc în termenul stabilit de către adunarea generală a asociaților sau, după caz, prin legile speciale, dar nu mai târziu de 6 luni de la data aprobării situației financiare anuale aferente exercițiului financiar încheiat. În caz contrar, societatea datorează, după acest termen, dobândă penalizatoare calculată conform actelor normative în vigoare, dacă prin hotărârea adunării generale a acționarilor care a aprobat situația financiară aferentă exercițiului financiar încheiat nu s-a stabilit o dobândă mai mare.

3. Dividendele plătite contrar dispozițiilor prevăzute de lege se restituie, dacă societatea dovedește că asociații au cunoscut neregularitatea distribuirii sau, în împrejurările existente, trebuiau să o cunoască.

4. Dreptul la acțiunea de restituire a dividendelor plătite contrar dispozițiilor anterioare se prescrie în termen de 3 ani de la data distribuirii lor.

5. Dividendele care se cuvin după data transmiterii părților sociale aparțin cesionarului, în afară de cazul în care părțile au convenit altfel.

Beneficiul cuvenit asociaților se împarte între aceștia în cote proporționale cu participarea la capitalul social, dacă asociații nu hotărăsc altfel.

CAPITOLUL VIII

Controlul activității societății

Art. 8.1. — Controlul activității societății îl exercită asociații sau cenzorii, când sunt numiți de asociați sau, după caz, de către auditorii financiari.

Aceștia vor supraveghea gestiunea societății, vor verifica situația financiară, dacă contul de profit și pierderi este legal întocmit și în concordanță cu registrele, dacă acestea din urmă sunt regulat ținute și dacă evaluarea patrimoniului s-a făcut conform regulilor stabilite pentru întocmirea situației financiare.

Art. 8.2. — Controlul activității societății îl exercită, în calitate de **asociat unic**

Asociat unic :

NICOLAU VIORICA, cetățean român, născută în Mun. Onesti, Jud. Bacau, la data de 08.01.1962, cu domiciliul în Oras Voluntari, Jud. Ilfov, str. Vasile Alecsandri, Nr. 1A / 13, Vila 38, legitimată cu C.I. seria IF nr. 897807, eliberată de SPCLEP Voluntari, la data de 07.09.2023, valabil până la data de 03.08.2031 cu CNP: 2620108173160,

Art. 8.3. — Societatea va ține contabilitatea operațiunilor în mod regulat și va întocmi la sfârșitul fiecărui exercițiu financiar documentele prevăzute în legislația financiară contabilă în vigoare.

CAPITOLUL IX

Excluderea și retragerea asociaților

Art. 9.1. — Poate fi exclus din societate:

- asociatul care, pus în întârziere, nu aduce aportul la care s-a obligat;
- asociatul-administrator care comite fraudă în dauna societății sau se servește de semnătura socială sau de capitalul social în folosul său sau al altora.

Art. 9.2. — Excluderea se pronunță prin hotărâre judecătorească la cererea societății sau a oricărui asociat. Asociatul exclus rămâne obligat față de terți pentru operațiile făcute de societate până în ziua rămânerii definitive a hotărârii de excludere, hotărâre ce va dispune și structura participării la capitalul social a celorlalți asociați.

Art. 9.3. — Retragerea din societate se va face:

- în situațiile în care asociatul nu este de acord cu modificarea actului constitutiv;
- cu acordul tuturor celorlalți asociați;
- când nu se realizează acordul unanim, asociatul se poate retrage, în baza unei hotărâri a tribunalului, supusă numai apelului, în termen de 15 zile de la comunicare.

Art. 9.4. — Hotărârea definitivă de excludere sau retragere se va depune în 15 zile la registrul comerțului pentru a fi înscrisă, iar dispozitivul hotărârii de excludere se va publica la cererea societății în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a.

CAPITOLUL X

Dizolvarea societății și lichidarea societății

Art. 10.1. — Au ca efect dizolvarea societății și dau dreptul fiecărui asociat să ceară lichidarea acesteia:

- trecerea timpului stabilit pentru durata societății; asociații trebuie să fie consultați de administratori cu cel puțin trei luni înainte de expirarea duratei societății, cu privire la eventuala prelungire a acesteia. În lipsă, la cererea oricărui dintre asociați, tribunalul va putea dispune, prin încheiere, efectuarea consultării, conform art. 119 alin. (3) din Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- imposibilitatea realizării obiectului societății sau realizarea acestuia;
- declararea nulității societății;
- hotărârea adunării generale;
- hotărârea tribunalului, la cererea oricărui asociat, pentru motive temeinice, precum și neînțelegerile grave dintre asociați, care împiedică funcționarea societății;

- falimentul;
- alte cauze prevăzute de lege sau de modificările prezentului act constitutiv.

Art. 10.2. — Când datorită decesului unui asociat numărul minim de asociați va fi sub cel prevăzut de lege, societatea își va continua activitatea cu moștenitorii defunctului, după caz.

Art. 10.3. — Dizolvarea societății înainte de expirarea termenului fixat pentru durata sa are efect față de terți numai după trecerea a 30 de zile de la publicare în Monitorul Oficial al României Partea a IV-a.

Dizolvarea societății are ca efect deschiderea procedurii lichidării.

Art. 10.4. — Din momentul dizolvării, administratorul nu mai poate întreprinde noi operațiuni; în caz contrar va fi personal și solidar răspunzător pentru operațiunile pe care le-a întreprins.

Interdicția mai sus menționată se aplică din ziua expirării termenului fixat pentru durata societății (în cazul în care durata de funcționare a societății este determinată) ori de la data la care dizolvarea a fost hotărâtă de adunarea generală sau declarată prin hotărâre judecătorească ori constatată prin încheiere de registratură de registrul comerțului.

Art. 10.5. — Pentru lichidarea și repartizarea patrimoniului social sunt obligatorii următoarele reguli:

- până la preluarea funcției de către lichidatori, administratorii continuă să își exercite atribuțiile, cu excepția celor prevăzute la art. 233 din Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- actul de numire a lichidatorilor, menționând puterile conferite acestora sau hotărârea

judecătorească, precum și orice act ulterior care ar aduce schimbări cu privire la persoana lor sau la puterile conferite trebuie depuse, prin grija lichidatorilor, la oficiul registrului comerțului, pentru a fi înscrise de îndată.

Asociații pot hotărî, cu cворumul și majoritatea prevăzute pentru modificarea actului constitutiv, și modul de lichidare a societății, atunci când sunt de acord cu privire la repartizarea și lichidarea patrimoniului societății și când asigură stingerea pasivului sau regularizarea lui în acord cu creditorii.

Prin votul unanim al asociațiilor se poate hotărî și asupra modului în care activele rămase după plata creditorilor vor fi împărțite între asociați. În lipsa acordului unanim privind împărțirea bunurilor, va fi urmată procedura lichidării, prevăzută de prezentul act constitutiv.

Transmiterea dreptului de proprietate asupra bunurilor rămase după plata creditorilor are loc la data radierii societății din registrul comerțului. Registrul va elibera fiecărui asociat un certificat constatator al dreptului de proprietate asupra activelor distribuite, în baza căruia asociatul poate proceda la înscrierea bunurilor imobile în cartea funciară.

Art. 10.6. — Lichidatorii vor putea fi persoane fizice sau juridice. Lichidatorii persoane fizice sau reprezentanții permanenți — persoane fizice ale societății lichidoare — trebuie să fie lichidatori autorizați, în condițiile legii.

Toate actele emanând de la societate trebuie să arate că aceasta este în lichidare.

Art. 10.7. — Lichidatorii au obligația, îndată după intrarea în funcție, ca împreună cu administratorul societății să facă un inventar și să încheie situația financiară, care să constate situația exactă a activului și pasivului societății și să le semneze.

Lichidatorii sunt obligați să primească și să păstreze patrimoniul societății, registrele ce li s-au încredințat de către administratori și actele societății. De asemenea, ei vor ține un registru cu toate operațiunile lichidării, în ordinea datei lor.

Art. 10.8. — Lichidatorii vor putea:

- să stea în judecată și să fie acționați în interesul lichidării;
- să execute și să termine operațiunile de comerț referitoare la lichidare;
- să vândă prin licitație publică imobilele și orice avere mobilă a societății; vânzarea bunurilor nu se va putea face în bloc;
- să facă tranzacții;
- să lichideze și să încaseze creanțele societății, chiar și în caz de faliment al debitorilor, dând chitanță;
- să contracteze obligații cambiale, să facă împrumuturi neipotecare și să îndeplinească orice acte necesare.

În lipsa unor dispoziții speciale în actul constitutiv sau în actul lor de numire, lichidatorii nu pot să constituie ipotecă asupra bunurilor societății, dacă nu sunt autorizați de instanța judecătorească.

Lichidatorii care întreprind noi operațiuni comerciale ce nu sunt necesare scopului lichidării sunt răspunzători personal și solidar de executarea lor.

Art. 10.9. — Lichidatorii nu pot plăti asociaților nicio sumă în contul părților ce li s-ar cuveni din lichidare înainte de achitarea creditelor societății. Împotriva deciziilor lichidatorilor, creditorii societății pot face opoziție.

Art. 10.10. — Lichidatorii ce au achitat datoriile societății cu propriii lor bani nu vor putea să execute împotriva societății drepturi mai mari decât acelea ce aparțineau creditorilor plățiți.

Art. 10.11. — Creditorii societății au dreptul de a exercita contra lichidatorilor acțiunile ce decurg din creanțele la termen, până la concurența bunurilor existente în patrimoniul societății, și numai după aceea de a se îndrepta împotriva asociaților pentru plata sumelor datorate din valoarea aporturilor la capitalul societății.

Art. 10.12. — Lichidarea societății trebuie terminată în cel mult un an de la data dizolvării. Pentru motive temeinice, la cererea lichidatorului, oficiul registrului comerțului poate prelungi acest termen cu încă un an, dar nu mai mult de trei ori.

Art. 10.13. — După terminarea lichidării societății, lichidatorii trebuie să întocmească situația financiară și să propună repartizarea activului între asociați.

Situația financiară semnată de către lichidatori se înaintează spre a fi înregistrată și publicată conform legii.

Asociatul nemulțumit poate face opoziție în condițiile art. 62 din Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în termen de 15 zile de la notificarea situației financiare de lichidare și a proiectului de repartizare.

Pentru soluționarea opoziției, problemele referitoare la lichidare vor fi separate de cele ale repartizării, față de care lichidatorii pot rămâne străini.

Art. 10.14. — În termen de 15 zile de la terminarea lichidării, lichidatorii trebuie să ceară radierea

societății din Registrul Comerțului. Radierea se poate face și din oficiu, în cazurile și cu procedura prevăzute de lege.

Lichidarea nu eliberează asociații și nu împiedică declararea în stare de faliment a societății.

Art. 10.15. — După aprobarea socotelilor și terminarea repartiției, registrele și actele societății ce nu vor fi necesare vreunui dintre asociați se vor depune la asociatul desemnat de majoritate.

Registrele societății vor fi păstrate timp de 5 ani.

Art. 10.16. — Modalitățile de asigurare a stingerii pasivului sau de regularizare a lui în acord cu creditorii, în cazul dizolvării fără lichidare, atunci când asociații sunt de acord cu privire la repartizarea și lichidarea patrimoniului societății, sunt: achitarea debitelor.

CAPITOLUL XI

Beneficiarii reali ai societății¹

Art. 11. — În conformitate cu prevederile art. 56 din Legea nr. 129/2019, cu modificările și completările ulterioare, beneficiarul/beneficiarii real(i) al/ai societății este/sunt:

Asociat unic :

NICOLAU VIORICA, cetățean român, născută în Mun. Onesti, Jud. Bacau, la data de 08.01.1962, cu domiciliul în Oras Voluntari, Jud. Ilfov, str. Vasile Alecsandri, Nr. 1A / 13, Vila 38, legitimată cu C.I. seria IF nr. 897807, eliberată de SPCLEP Voluntari, la data de 07.09.2023, valabil până la data de 03.08.2031 cu CNP: 2620108173160.

Modalitatea în care se exercită controlul asupra societății (Se va menționa una din variante.):

— potrivit prevederilor art. 4 alin. (2) lit. a) pct. 1 din Legea nr. 129/2019, cu modificările și completările ulterioare;

sau

— potrivit prevederilor art. 4 alin. (2) lit. a) pct. 2 din Legea nr. 129/2019, cu modificările și completările ulterioare;

Descriere: DIRECTA

CAPITOLUL XII

Litigii

Art. 12.1. — Litigiile societății cu persoane fizice sau juridice sunt de competența instanțelor judecătorești.

Art. 12.2. — Litigiile societății născute din contractele economice încheiate cu persoane fizice sau juridice, precum și litigiile patrimoniale dintre asociați și societate vor fi soluționate de instanțele judecătorești competente prin aplicarea dreptului material român.

Art. 12.3. — Litigiile personalului angajat de societate se rezolvă potrivit legislației muncii în vigoare în România.

CAPITOLUL XIII

Dispoziții finale

Art. 13.1. — Prezentul act constitutiv intră în vigoare astăzi, 23.10.2024, data semnării lui de către asociați.

Art. 13.2. — Fondatorii își asumă răspunderea pentru îndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 6 din Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 13.3. — Prevederile actului constitutiv se completează cu normele Codului civil, Codului muncii, Legii societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale legislației civile în vigoare.

Data

23.10.2024

Semnătura asociatului unic
NICOLAU VIORICA

¹ Completarea acestui capitol este opțională și poate fi înlocuită cu declarația privind beneficiarul real, depusă potrivit art. 56 alin. (1) din Legea nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare.



MINISTERUL JUSTITIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București

Municipiul București, Intrarea Sectorului Nr. 1, Sector 3, Cod postal: 030353; Telefon: +40213160800; Fax: +40213160801

Website: www.onrc.ro; E-mail: orcb@b.onrc.ro; Cod de Identificare Fiscala: 33303396;



202687383740

CERTIFICAT CONSTATATOR

emis în temeiul art.122 alin. (7) și alin. (9) din Legea nr. 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului, eliberat în baza declarației pe propria răspundere înregistrată sub nr.2873837 din 23.10.2024

PESCOFISH S.R.L.

Sediu social: București Sectorul 1, Strada NICOLAE G. CARAMFIL, Nr. 49, CAM. 2, Etaj 3

Cod unic de înregistrare 50834665 din data 06.11.2024

Număr de ordine în registrul comerțului J2024038287000 din data 06.11.2024

Identificator unic la nivel european (EUID) ROONRC.J2024038287000

Prezentul certificat constatator atestă că s-a înregistrat declarația pe propria răspundere conform căreia firma îndeplinește condițiile de funcționare/desfășurare a activității încadrată în clasa CAEN:

0321 Acvacultura maritimă
0322 Acvacultura în ape dulci
1020 Prelucrarea și conservarea peștelui, crustaceelor și moluștelor
4632 Comerț cu ridicata al cărnii și produselor din carne
4633 Comerț cu ridicata al produselor lactate, ouălor, uleiurilor și grăsimilor comestibile
4634 Comerț cu ridicata al băuturilor
4635 Comerț cu ridicata al produselor din tutun
4636 Comerț cu ridicata al zahărului, ciocolatei și produselor zaharoase
4637 Comerț cu ridicata cu cafea, ceai, cacao și condimente
4638 Comerț cu ridicata specializat al altor alimente, inclusiv pește, crustacee și moluște
4639 Comerț cu ridicata nespecializat de produse alimentare, băuturi și tutun
4649 Comerț cu ridicata al altor bunuri de uz gospodăresc
4723 Comerț cu amănuntul al peștelui, crustaceelor și moluștelor, în magazine specializate
4724 Comerț cu amănuntul al pâinii, produselor de patiserie și produselor zaharoase, în magazine specializate
4726 Comerț cu amănuntul al produselor din tutun, în magazine specializate
4781 Comerț cu amănuntul al produselor alimentare, băuturilor și produselor din tutun efectuat prin standuri, chioșcuri și piețe
4789 Comerț cu amănuntul prin standuri, chioșcuri și piețe al altor produse
4791 Comerț cu amănuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin Internet
4799 Comerț cu amănuntul efectuat în afara magazinelor, standurilor, chioșcurilor și piețelor
4941 Transporturi rutiere de mărfuri
5210 Depozitări
5224 Manipulări
5229 Alte activități anexe transporturilor
6203 Activități de management (gestiune și exploatare) a mijloacelor de calcul
6209 Alte activități de servicii privind tehnologia informației
6311 Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe
6312 Activități ale portalurilor web
6820 Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

6832 Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract

7311 Activități ale agenților de publicitate

7312 Servicii de reprezentare media

8292 Activități de ambalare

9609 Alte activități de servicii n.c.a.

la terți specifice pentru fiecare autoritate publică/instituție publică competentă în domeniul autorizării funcționării și verificării conformității celor declarate.

Valabilitate: până la modificarea condițiilor de funcționare sau activităților pentru care s-a dat declarația pe propria răspundere.

Director,

Stefania Carmen CHITU

Eliberat la data: 08.11.2024

DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului – clădire și teren, precum și dotările aferente – mijloace fixe a obiectivului Piața de gross pentru pește în Municipiul Giurgiu, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 111061/22.11.2024, societatea PESCOFISH S.R.L., solicită concesiunea imobilului compus din construcție și teren a obiectivului Piața de gross pentru pește în Municipiul Giurgiu, în vederea dezvoltării activității de Depozitare și Vânzare On-Line a produselor din pește și pescuit prin creșterea capacității de depozitare, ambalare, livrare și un call-center de preluare a comenzilor telefonice sau plasat direct de pe site-ul fishtodoor.ro.

În prezent societatea PESCOFISH S.R.L., parte din grupul de firme aparținând brandului comercial "Taverna Racilor", cu activitate principală de alimentație publică – restaurant - având puncte de lucru la nivel național, deține în folosință o parte din Piața de gross pentru pește, camerele frigorifice, în baza Acordului de ocupare temporară, pentru societatea din grup S.C. NEDSEA S R.L., în care desfășoară activitatea de depozitare și distribuție națională a produselor alimentare destinate consumului public prin restaurantele proprii, reprezentanții zonali și persoane fizice prin vânzare on line sub sigla FISH-TO-DOOR.

Imobilului compus din construcție edificată pe terenul în suprafață de 2.945,00 mp., identificat cu număr cadastral 30907, înscris în cartea funciară nr.30907, precum și dotările aferente – mijloace fixe, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Aleea Plantelor, nr.4, a fost realizat prin proiectul "*Înființarea unei piețe de gross pentru pește în Municipiul Giurgiu*", autorizat conform Autorizației de Construire nr.56/2014 și Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.35732/2015, iar la acest proiect a fost încheiată perioadă de implementare.

Spații închiriate:

SC Nedsea SRL :

1. DEPOZIT CONGELARE NR. 1 (-21°C) suprafață 20,6 m²
2. DEPOZIT CONGELARE NR. 2 (-21°C) suprafață 9,5 m²
3. DEPOZIT REFRIGERARE NR. 1 (0-4°C) suprafață 21,95 m²
4. DEPOZIT REFRIGERARE NR. 2 (0-4°C) suprafață 19,5 m²
5. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 1
6. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 2
7. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 3
8. LADĂ FRIGORIFICĂ NR. 1
9. LADĂ FRIGORIFICĂ NR. 2
10. LADĂ FRIGORIFICĂ NR.3
11. SALĂ DE PREZENTARE suprafață 20 m²

SC Oyster NP SRL -teren închiriat în suprafață de 60 m²

Spațiile disponibile din incinta Pieței de pește sunt:

1. DEPOZIT CONGELARE NR. 1 (-21°C) suprafață 20,6 m²

Tip aparat: DAMFOS 11,5 kw

Caracteristici tehnice:

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între -21°-0° C
- Opre și pornire automată
- Degivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 11,5 kw

2. DEPOZIT CONGELARE NR. 2 (-21°C) suprafață 9,5 m²

Tip aparat: TAG 7,5 kw

Caracteristici tehnice:

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între -21°-0° C
- Opre și pornire automată
- Degivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 7,5 kw

3. DEPOZIT REFRIGERARE NR. 1 (0-4°C) suprafață 21,95 m²

Tip aparat: SONY - baterie cu 3 motoare SONY 9kw /bucată

Caracteristici tehnice:

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între 0-15°C
- Opre și pornire automată în funcție de setări
- Degivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 9 kw

4. DEPOZIT REFRIGERARE NR. 2 (0-4°C) suprafață 19,5 m²

Tip aparat: SONY - baterie cu 3 motoare SONY 9kw/bucată

Caracteristici tehnice:

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între 0-15°C
- Opre și pornire automată în funcție de setări
- Degivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 9 kw

5. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 1

Dimensiuni 250 cm /80 cm

Caracteristici tehnice:

- Capacitate de refrigerare
- Consum energie 400 W

6. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 2

Dimensiuni 250 cm /80 cm

Caracteristici tehnice:

- Capacitate de refrigerare
- Consum energie 400 W

7. VITRINĂ FRIGORIFICĂ NR. 3

Dimensiuni 250 cm/80 cm

Caracteristici tehnice:

- Capacitate de refrigerare
- Consum energie 400 W

8. LADĂ FRIGORIFICĂ NR. 1

Dimensiuni 240 cm/80 cm/60cm

Caracteristici tehnice:

- Capacitate de congelare (-25°-0°)
- Consum energie 550 W

9. LADĂ FRIGORIFICĂ NR. 2

Dimensiuni 240 cm/80 cm/60cm

Caracteristici tehnice:

- Capacitate de congelare (-25°-0°)
- Consum energie 550 W

10. LADĂ FRIGORIFICĂ NR.3

Dimensiuni 240 cm/80 cm/60cm

Caracteristici tehnice:

- Capacitate de congelare (-25°-0°)
- Consum energie 550 W

11. SALĂ DE PREZENTARE suprafață 119,4 m² dotată cu 2 chiuvete inox cu senzori

12. TUNEL FRIG (-31°C) suprafață 6 m

Tip aparat: BITZER

Caracteristici tehnice:

- Posibilitate de reglare în funcție de cerințe între -31°-0°C
- Oprire și pornire automată în funcție de setări
- Degivrare automată la 6 ore
- Asistat de programator Eliwell
- Consum energie 19 kw

13. DEPOZIT FULGI GHEAȚĂ dotat cu mașină fulgi gheață

14. SPAȚIU DESOLZARE-EVISCERARE dotat cu 2 mese inox si o chiveta inox

15. SPAȚIU SPĂLARE AMBALAJE dotat cu masină de spălare navete

16. SPAȚIU DEPOZITARE NAVETE

Piața de pește dispune de 14 vaporizatoare de răcire, 2 cântare electrice, 4 lize, 450 navete plastic, centrală detecție la incendiu sistem de monitorizare video.

În vederea concesiionării prin licitație publică a imobilului compus din construcție și teren în suprafață de 2.945,00 mp., precum și dotările aferente –

mijloace fixe, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.73.225/18.06.2025.

Termenul de concesionare este de 10 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 362.310 lei/an și va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Documentația de atribuire a contractului de concesiune va fi elaborată odată cu caietul de sarcini și va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Formalitățile de cadastru și publicitate imobiliară cad în sarcina viitorului concesionar, contractul de concesiune fiind notat în cartea funciară.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit.”c”, alin.(6), lit.”a” și art.139, alin.(3), lit.”g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA**