



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin atribuire directă a unui imobil compus din construcție și teren aferent în suprafață de 24,5 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Tineretului, FN

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.6324/21.01.2025;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte înregistrat la nr. 6894/21.01. 2025;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Hotărârii nr.330/27.10.2022 a Consiliului Local, privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.344/29.11.2023, privind stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a unui imobil compus din construcție și teren aferent, situat în Municipiul Giurgiu, Strada Tineretului, FN;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.246/29.08.2024, privind aprobarea apartamentării imobilului PT 54;
- prevederile art.363 și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.1730 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă vânzarea prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și terenul aferent care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 24,5 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Tineretului, FN, fost Punct Termic 54, înscris în cartea funciară nr.38839.

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

Art.3. Prețul vânzării directe a imobilului este de 4800 Euro, la care se adaugă TVA, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L. sub nr.6132/20.01.2025.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

RAPORT DE EVALUARE

**DETERMINAREA VALORII DE PIATA PENTRU IMOBIL CU UTILIZARE PRESTARI SERVICII AMPLASAT IN
STR. TINERETULUI FN ADIACENT PUNCT TERMIC 54, PROPRIETATE PRIVATA A
PRIMARIEI MUNICIPIULUI GIURGIU**

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

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

17.01.2025

JustConta Business SRL

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

SINTEZA EVALUĂRII

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

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

compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare	
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Nu au fost identificate ipoteci sau sarcini conform acte puse la dispozitie.
Concluzie privind imobilul evaluat	Conform ipotezei speciale solicitate de catre beneficiar se considera finisajele de la data inceperii utilizarii de catre chirias respectiv fara lucrari de intretinere si reabilitare cu finisaje cu specific tehnico-industriale in stare avansata de degradare. Evaluatorul nu are cunostinte despre existenta vreunei expertize tehnice a cladirii, privind starea tehnica a acesteia si eventuala incadrare la unul din gradele de risc seismic (I, II sau III).
Abordari in evaluare:	S-au aplicat abordarea prin venit - metoda capitalizarii veniturilor si cost
Abordarea prin venit	23884 LEI 4800 EUR
Abordarea prin cost	22380 LEI 4500 EUR
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	LEI EUR
Valoarea nu cuprinde TVA	23884 4800
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9759 Lei

CUPRINS

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

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

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

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

LAURENTIU EMIL VIERU

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LEGITIMATIE 17709/2025



1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

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

1.2.2. Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU.

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

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

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

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

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

1.3. SCOPUL EVALUARII

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

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

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

1.4.2. Identificare cadastrala

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

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

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

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

1.4.3. Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului PRIMARIA GIURGIU dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții, așa cum reiese din extras CF 131532/2024.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mențiuni cu privire la ipoteci și/sau grevări ale dreptului de proprietate.
- iii. Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: conform extras nu sunt înscrise privilegii în favoarea PRIMARIA GIURGIU.

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

1.5. TIPUL VALORII

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

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

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

1.6. DATA EVALUARII

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

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

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

- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

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

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

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de către client:** titlul de proprietate - Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente:
 - Extras CF 131532/2024, OCPI Giurgiu; Act de apartamentare 1302/2024 NP Ujeniuc Madalina Anca
 - Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate al imobilului este liber de sarcini.

JustConta Business SRL

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

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

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care țin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, structura fizică și fundatia construcției, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit că evaluarea să se realizeze în ipoteza că amplasamentul îndeplinește toate condițiile legale privind mediul înconjurător, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se constată contrariul; aspectele care se vor identifica în acest caz, vor fi prezentate în cadrul raportului.
- nu au fost luate în considerare modificări legislative sau condiții de piață ulterioare datei evaluării care ar putea influența valoarea estimată; de aceea, valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă doar la data evaluării.

Ipoteze speciale:

Conform solicitării beneficiarului construcția este evaluată în condițiile de la data preluării concesiunii, respectiv clădire fără lucrări de întreținere și reparații conectată la utilități, fără instalații sanitare

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

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

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

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

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 –*

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



Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1. INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator in data de 16.01.2025 impreuna cu reprezentantul beneficiarului. Informatii cu privire la amplasarea, starea si utilizarea proprietatii au fost puse la dispozitie de catre beneficiar. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client/beneficiar, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului/beneficiarului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

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



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



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

2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

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

La data evaluarii proprietatea este utilizata de catre chirias.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

JustConta Business SRL

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

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

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

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

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

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETĂȚI COMPARABILE

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

JustConta Business SRL

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

[https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-](https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wljl2B6JmwKUhctR6ZREZkFwkanYaAoz_EALw_wcB)

[1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wljl2B6JmwKUhctR6ZREZkFwkanYaAoz_EALw_wcB](https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wljl2B6JmwKUhctR6ZREZkFwkanYaAoz_EALw_wcB)

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

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

https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html? gl=1*plwhl7* gcl aw*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owSONRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHYOSH0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUIINemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.* gcl au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz* ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.* ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODA4MDguMC4wLjA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

JustConta Business SRL

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

i. informații despre costuri de construire

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

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere

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

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

Orice informații suplimentare sau neconcordante identificate în urma verificărilor sunt prezentate în Capitolul 2.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele 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 prestari servicii independent, aceasta se identifica cu proprietatile comerciale si prestari servicii de dimensiuni mici/medii din zona mediana a mun. Giurgiu.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre inchiriere la data evaluarii constau din proprietati similare ca varsta și localizare, cu preturi cuprinse intre 4 - 6 euro/mp. Proprietatile similare ofertate la vanzare sunt amplasate in zone specializate pentru comert, logistic/depozitare/mic atelier si administrativ.

3.1.4. ECHILIBRUL

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

3.1.5. CONCLUZII

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

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

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

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

⁸ SEV 100 – Cadrul general, par.14

Situația actuală

Oferta pentru închirieri de spații prestări servicii/administrativ

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

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

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

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

Cererea de spații birouri și comerciale

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

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

Rata de neocupare și rata de capitalizare

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

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

Cererea pentru închiriere de spații administrative/comerciale

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

JustConta Business SRL

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

Echilibrul pieței

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

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

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

3.2.2. CONCLUZII ASUPRA CMBU

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

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

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

Conform informațiilor primite de la client și a verificării ofertelor de închiriere anterioare, 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 – terenul este deținut în indiviziune, ca atare dpdv legal aceasta nu este o opțiune.

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

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

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

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

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

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

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

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

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

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

Evaluatorul nu a identificat proprietăți similare oferite la vânzare, ca atare această abordare nu este utilizată.

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

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

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

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

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

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

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii se transforma in valoarea proprietatii. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete, furnizate de piata imobiliara, 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 adiacente investitiei.

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

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

¹⁰ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

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

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

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

4.4. ABORDAREA PRIN COST

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

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

Procedura de evaluare presupune:

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

Terenul va fi evaluat prin metoda comparatiei directe.

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

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

¹¹ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii

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

Deprecierea construcțiilor se poate estima prin trei metode generale:

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

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

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

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

4.5. REZULTATELE OBTINUTE ÎN URMA APLICĂRII ABORDĂRIILOR

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

4.6. RISCURI

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

imobiliare

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

JustConta Business SRL

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

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

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

Astfel proprietatea subiect este:

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

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

- puterea de cumparare mare necesara pentru potentialii cumpărători;

Efectele acestor riscuri resimtite pe piață sunt:

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

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

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

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

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

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

valoare de piata recomandata	
ABORDAREA PRIN VENIT	
lei	euro
23884	4800

Valoarea nu cuprinde TVA

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

VIERU LAURENTIU-EMIL



JustConta Business SRL

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

5.3. MENTIUNI TRANZITORII

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

ANEXE

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

Anexa Nr. 1 Estimarea valorii

Costul de inlocuire brut

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI HALĂ DEPOZIT CU STĂLPI PREFABRICAȚI DE 4 M ÎNCAȘTRAȚI ÎN FUNDAȚII DE TIP PAHAR AVÂND DESCHIDEREA DE 9 M ȘI ACOPERIȘ DE TIP CHESON

Gradul seismic	Numar de deschideri	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2024 - 2025	cost actualizat 2024 - 2025	SC (mp) 28,87
	1	7DEP1D9H4	7DEP1D9H4	1.013,6	2,7740	2.811,7	81.174,93
Grad 7	2	7DEP2D9H4	7DEP2D9H4	905,4	2,5442	2.303,5	
	3	7DEP3D9H4	7DEP3D9H4	879,6	2,5336	2.228,6	

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

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

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI FINISAJE PENTRU HALE INDUSTRIALE

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

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI INSTALAȚII FUNCȚIONALE PENTRU HALE INDUSTRIALE

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

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

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

Determinarea costului de inlocuire aferent deprecierei economice

CLĂDIRE PARTER FĂRĂ SUBSOL CU DESTINAȚIA MAGAZIN

Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2023-2024	cost curent 2023-2024	SC (mp) 24,50	SC (mp) 95,00
Structură	Grad 7	7STRMAGP	764,3	2.5894	1.979,1	48487,95	188.014,50
Finisaj interior		FINIEMAGP	482,2	2.4322	1.172,8	28733,6	111.416,00
Instalații electrice		INELMAGP	290,8	2.3858	693,8	16998,1	65.911,00
Instalații sanitare		ISAMAGP	63,7	1,8713	119,2	2920,4	11.324,00
Instalații de încălzire		INCMAGP	80,3	2.0423	164,0	4018	15.580,00
Finisaj fațadă		FPRAFP	221,3	3,1713	701,8	17194,1	66.671,00
Terasă	necirculabilă	TERNECIRC	439,4	1,9861	872,7	21381,15	82.906,50
Subsol total FSUBSTOT		FSUBSTOT	1.795,4	1,8540	3.328,6		599.148,00
						total (lei)	1.140.971,00
						total f tva (lei)	958.799,16
						total f tva (euro)	192.688,59
						total f tva (euro/mp)	2.028,30

JustConta Business SRL

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

Deprecierea economica

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

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



Publicat de JustConta

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

Demetrius
Pe OLX din martie 2012
Acte de 12 noiembrie 2012

Trimite mesaj

☎ 076 562 0370

> Mai multe anunțuri ale acestui utilizator

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu

📄

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

ca urmare a legislației privind drepturile consumatorilor în cazul anunțurilor de vânzare

Areți mai multe?

Publicat de

JustConta Business SRL

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

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

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



Poartat 26 decembrie 2024

Spatiu Comercial

88 000 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 95 m²

DESCRIERE

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

Acces din sos principala

Pret 88000 euro

Cu intrare in spatele clădirii ptr. aprovizionarea

PRIVAT



Teo

Pe OLX din mai 2014

Activ pe 27 decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 674 1618

Mai multe anunturi ale acestui vânzător

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu

100000 m² teren

Determinarea ratei de capitalizare

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

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

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

Trimită mesaj

076 434 7011

LOCALITATE

Giurgiu, Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un utilizator și nu reprezintă o ofertă de vânzare. Pentru mai multe informații despre drepturile consumatorilor, vă rugăm să citiți legislația în vigoare.

Arată mai multe

Vând/inchiriez 2 spatii comerciale

11 € Pretul este negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică | Tip anunț: Inchiriere / Vânzare | Suprafata utila: 432 m²



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


https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-1DnwOO.html? gl=1*plwhl7* gcl aw*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRV dibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBvVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtYk5oRUINemtpUjRkNGFbcG9 ORUFMd193Y0I.* gcl au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz* ga*MzgwNDIyODZlEjE3Mjc2ODAxODM.* ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODAxMDguMC4wLjA

Ultima actualizare: 28.12.2024

Actualizat: 29.09.2024

Publicat: 26.05.2021

< Inapoi la lista
Distribuie
Salvează



Andrei Grecu
Agent agentie
☎ 0731038646

Nume*






Email*

☎ Număr de telefon*

Sunt interesat(a) de acest anunț și aș vrea să fiu o
Accept cu interes răspun.
Mulțumesc!

Adresa ta este salvată în browserul tău
Google Chrome și nu este trimisă.



Trimite mesaj

Cladire de birouri Giurgiu
1 070 000 € 495 C/m²
📍 Giurgiu, Giurgiu

Spațiu comercial de vânzare
📏 2159m²

Partenerii

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

Caracteristici

Descriere

Clădire de birouri S + P + 2E, 1997, având o suprafață construită la sol de 753 mp și suprafața utilă totală de 2.159 mp. Terenul aferent clădirii este de 893 mp la care se mai adaugă o suprafață de 423 mp, concesionată de la primărie. Clădirea are propriul sistem de încălzire, două centrale termice gaz, aer condiționat și supraveghere video. Dispune de toate utilitățile zonei (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale). Imobilul este situat în centrul Municipiului Giurgiu pe Str. Vasile Alecsandri zona rezidențială și administrativă, într-un perimetru delimitat de Strada Vasile Alecsandri, Strada Salcii și Bvd București la aproximativ 300 m de Primăria Giurgiu, având ca vecinătăți Piața Mare.

Determinarea valorii de piață prin abordarea prin venit

A. Venituri					B. Costuri și cheltuieli		
Spatiu / utilizare	suprafața utilă	unitară	Chirie (€)		%	Valoare €	
			lunară	anuală			
1 spațiu comercial	24,50	5,00	123	1.470	Rata de neocupare	10,00% 147	
2	0,00	9,00	0	0	Impozit pe proprietate	1,30% 69	
3	0,00	9,00	0	0	Asigurare clădiri	0,50% 20	
4			0	0	Cheltuieli aferente proprietarului (mobiliare)	2,00% 26	
5			0	0	Costuri cumulate	262	
Venituri din chirii	24,50	5,00	123	1.470			
A. Venit brut din închiriere				1.470	B. Costuri totale	262	
A.1. Venit brut efectiv				1.323			
C. Venit net din închiriere						1.208	
D. Rata de capitalizare						9,2%	
E. Valoare de piață						13.201	
F. Elemente adiționale care afectează valoarea							
F.1. Teren în exces	0,00	0				0	
F.2. Teren suplimentar						0	
F.3. Reparații imediate	292,61	-29				-8.448	
Total elemente care afectează valoarea						-8.448	
G. Valoare de piață proprietate			1 € =	4.9759 lei	23.884 lei	4.753 €	
					23.884 lei	4.800 €	

JustConta Business SRL

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

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

Determinarea valorii de piata prin abordarea prin cost

Constructie	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actual	Structura	Instalati	Arhitectura	Finisaje	Uzura fizica	Valoare depreciata fizic	Depreci funct	Deprec ext	Valoare ramasa Euro	Valoare ramasa Lei	E/mp	Lei/mp			
SP prest serv	28,87	714 €	714,03 €	100%	20.614 €	714,03 €	20.614 €	62,50%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	5.283	0,00%	14,86%	4.498 €	22.380 Lei	156 €/mp	775 Lei/mp			
													8%	TOTAL	74,37%	5.283	0,00%	14,86%	4.498 €	22.380 Lei	156 €/mp	775 Lei/mp

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

Valoare ramasa constructii 4.498 €

22.380 Lei

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. 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=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70WijI2B6JmwKUHctR6ZREZkFwkanYaAoz_EALw_wcB

Specificații

ID anunt: X64L1404U

Actualizat în: 08-01-2024

Spatiu comercial Giurgiu

874.272 €



Andrei Grecu
 CERVED PROPERTY SERVICES
 0731038646
 0731038646 / 0731038646
 Trimite mesaj
 Trimite linkul unui prieten pe:

Aplică notificările acum în aplicația noastră pentru actualizări și securitate!
 Activează



Case Prefabricate Ieftine
 Către proiectul nostru [Deschideți >](#)

Descriere

Spatiu comercial Giurgiu

Imobilul este compus dintr-o construcție cu un regim de înălțime P+2E, având destinația de sediu administrativ și terenul aferent acesteia în suprafața de 480 mp, în cota indiviză. Imobilul este amplasat în zona centrală a Muh, Giurgiu, subzona Piața Mare, str. Vlad Tepes, fapt pentru care imobilul beneficiază de o vizibilitate foarte bună.

ID anunt: X64L1404U

Actualizat în: 08-01-2024

Tip imobil:	Clădire de birouri	Regim înălțime:	P+2E
Suprafața utilă totală:	2015 mp	An construcție:	1994
Etaaj:	Demisol / 2	Destinație recomandată:	Clădire de birouri

Alte detalii:

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

Clasa energetică C

Consumul anual specific de energie (kWh/m²an) 26,5
 indice de emisii echivalent CO₂ (kgCO₂/m²an) 12,5

Suprafața construită: 2457 mp
 Nr încăperi: 20
 Utilități: Utilități generale (Telefon)

pret vanzare: 874.272
 moneda vanzare: EUR
 pret vanzare mp: 424,31
 moneda vanzare mp: EUR

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/cladire-spatiu-comercial-birouri-zona-centrala-giurgiu-str-vlad-tepes-1DikAd4.html>



Poziție: 05 octombrie 2024

Cladire spatiu comercial birouri zona centrala Giurgiu Str. Vlad Ţepeş

8 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

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

 George
Reputație: 10 octombrie 2022
Activitate: 21 august 2024

[Trămite mesaj](#)

[☎ 072 239 2578](#)

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

LOCALITATE

 Giurgiu, Giurgiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

Ca urmare a legii privind drepturile consumatorilor, se aplică în cazul achizițiilor de care le face obiectul

[Arată mai multe](#) 

Publicitate



JustConta Business SRL

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

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



PRIVAT ⓘ



Constantin

Pe OLX din mai 2017

Activ pe 04 octombrie 2024

Trimite mesaj

☎ 077 383 0422



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

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

Arată mai multe ▾

Publicat 28 septembrie 2024



Închiriez/Vînd,Spațiu Comercial,Ultracentral,Îa Stradă

5 € Prețuri negociabile

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

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

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

-Clădirea se pretează la orice activitate.

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

JustConta Business SRL

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

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

[IDnwOO.html?_gl=1*plwhl7*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MTgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgwODA4MDguMC4wLjA.](#)

Ultima actualizare: 28.12.2024

Actualizat: 29.09.2024

Publicat: 26.05.2021

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

Andrei Crocu
Agent agentie
0731038646

Nume*

Stiaut*

+40 Număr de telefon*

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

Solicit informații despre această vânzare

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

Spațiu comercial de vânzare

2169m²

Etaj:	parter
Destinația proprietății:	birouri
Tip clădire:	clădire de birouri
Score:	7/10 (proprietate)
Tip proprietate:	proprietate utilizată
Tip vânzător:	agentie

Caracteristici

Descriere

Cladire de birouri S + P + 2C, 1997, avand o suprafata construita la sol de 753 mp si suprafata utila totala de 2.159 mp. Terenul aferent cladirii este de 893 mp la care se mai adauga o suprafata de 425 mp, concesionata de la primarie. Cladirea are propriul sistem de incalzire, doua centrale termice gaz, aer conditionat și supraveghere video. Dispune de toate utilitățile zonei (apă, canalizare, electricitate, gaze naturale). Imobilul este situat în centrul Municipiului Giurgiu pe Str. Vasile Alecsandri, zonă rezidențială și administrativă, într-un perimetru delimitat de Strada Vasile Alecsandri, Strada Salcii și Bvd Bucuresti la aproximativ 300 m de Primaria Giurgiu, avand ca vecinatati Piata Mare.

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

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



Publicat 13 septembrie 2024

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Preturi negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Vânzare/închiriere/Vânzare Suprafața utilă: 432 m²

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

Te OLX din august 2025

Activ pe 09 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 434 7011

Mai multe anunțuri ale acestor vân

LOCALITATE



Giurgiu,

Giurgiu

Vezi harta OLX

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

Ca utilizator legat prin intermediul contului tău OLX ai acces la toate serviciile noastre și poți beneficia de toate avantajele noastre.

Arată mai multe ▼

Publicitate



JustConta Business SRL

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

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

Postat 26 decembrie 2024



Postat 07 septembrie 2024

Spatiu Comercial

88 000 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 95 m²

DESCRIERE

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



 072 674 1618

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

 **Giurgiu,**
Giurgiu

[Vezi harta interactiva](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

Că amără, legile privind drepturile con-
se aplică în cazul achizițiilor pe care le fi

Arată mai multe 

Publicitate



JustConta Business SRL

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

Spatiu comercial

85 000 EUR
negociabil

0726741618

7 Anunțuri Spatii



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Ea este valabilă?

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



berano
Pe OLX din septembrie 2017
Activ pe 25 Iunie 2024

Trimite mesaj

072 998 8253

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

Căutăm, legile privind drepturile consumatorilor, se aplică în cazul achizițiilor pe care le fac.

Arată mai multe

Publicat 10 septembrie 2024

Închiriere spațiu

1 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Perceperea fizica

Suprafata utila: 100m²

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

Spațiul are toate utilitățile necesare .

Este situat stradal pe Bld Bucuresti, lângă Kaufland .

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

JustConta Business SRL

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

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



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

Spatiu de inchiriat

5 EUR

0720960684

9 Imagini Imagini 9 Aspecte 1/23



Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișer ?

Trimite

Pe ofertă

Visualizări: 329

Raportează



Mana

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafața utilă 30,0 m²

Descriere

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

Spatiul are 2 intrări, ceea ce facilitează accesul livrărilor.

Există posibilitate de parcare stradală în fața spațiului.

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



oblio

Emite facturi cu Oblio și poți castiga o Tesla

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

JustConta Business SRL

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

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

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri , cabinet, showroom.

1 600 RON

0724541747

▼ Ștergeți imaginea ▼ Vezi detalii



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este vală

▼ Adaugă fișier ?

Trimite

Fă client

Vizualizări: 100

Răspunde



Ovidiu

☎ Telefon validat
vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuire anunțul pe



Specificații

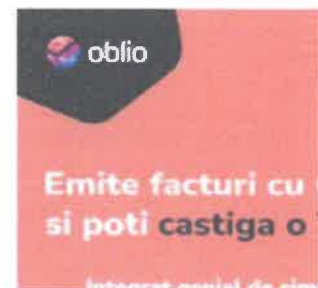
Suprafata utila 60.0 m²

Descriere

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri, cabinet, showroom.

Vezi detalii pe www.rommo.ro

0724541747



JustConta Business SRL

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

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

Spatiu comercial de inchiriat

3 000 RON

0761270537

Bucuresti - Bucharest



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 224

Raportează



Elena Bongioi

☎ Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila 100,0 m²

Descriere

spatiu comercial stradal de inchiriat

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

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



JustConta Business SRL

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

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

Închiriez spatiu ultracentral

350 EUR

0763615813

100,00 mp
100,00 mp



Bună! Ma interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișe ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 90

Raponează

Jeni

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila 100,00 m²

Descriere

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



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

JustConta Business SRL

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

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



Publicat 02 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

Spatiu comercial " DOI PAPUCI "

Giurgiu, sos. Bucuresti nr. Ansamblu IS

Parter 420 mp

Étaj 180 mp

Teren 710 mp

Deschidere la strada, 36 ml.

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

Plata in rate direct prin proprietar fara comisoane, dobânzi.

Acceptăm și unele schimburi, variante!



Dernetrius

Pe OLX din martie 2015

Activ de 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 562 0370



Mai multe anunțuri ale acestui user

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu

1 km | 20 km | 50 km



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un



ca amator. Legea privind drepturile con-
sumatorilor se aplică în cazul achizițiilor de care le fi.

Arată mai multe ▾

Publicarea

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 în octombrie 2024

Tren intravilan Giurgiu

44 500 €

Publicitate

 RATA DE LA 98+ LEI

 PROMOVEAZĂ

 REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică

Suprafața ut la: 400 m²

Extravilan / Intravilan / Intravilan

DESCRIERE

De vânzare 400m² de tren intravilan în Giurgiu str.Negru Vodă nr162 A deschidere la strada și de muguri din beton.apa potabila.posibilitate de racordare la rețeaua electrică,gaze canalizare.Posibilitate de construcție și extindere fara autorizat e Proprietar cu licența funciara Accept și variante

Trimite mesaj

 076 160 0267

Mai multe anunțuri ale acestui

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu

pe OLX.ro

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

Ca urmare a legii privind drepturile con-
sumatorilor se aplică în cazul scrierilor pe care leți

Arată mai multe

Publicitate

**Dați formă.
Umpleți. Adorați.**

Noul Generative Shape Fill

[Încearcă!](#)

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



NICU
Pe OLX din august 2013
Activ pe 03 octombrie 2014

Trimite mesaj

076 932 9424

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

Căutăm: lege privind drepturile consumatorilor aplică în cazul achizițiilor de care se face

Arată mai multe

Publicat octombrie 2014

Teren de vanzare Str. Negru Voda

49 €

PUBLICARE

RATA DE LA 1 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața ut. a: 1036 m²

Entravilan / Intravilan / Intravilan

Publicitate



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

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

Posibilitate racordare APA, GAZE, CURENT, CANALIZARE.

Pretul este de 49 Euro/mp

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

JustConta Business SRL

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

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

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



☎ 072 981 2477

▶ Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu

▶ 125km de Bucuresti

DREPTURILE CONSUMATORILOR

▶ Acest anunț a fost publicat de către un vânzător profesionist

▶ Cu cumpărare, reglementările privind drepturile consumatorilor se aplică în cazul achizițiilor pe care le faceți

▶ Arată mai multe

▶ Formă de deținut: teren

Teren de vanzare municipiu Giurgiu

42 500 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

▶ Persoană fizică

▶ Suprafața utilă: 500 m²

▶ Extravilan: Intravilan, Intravilan

DESCRIERE

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

Publicitate



Publicitate

JustConta Business SRL

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

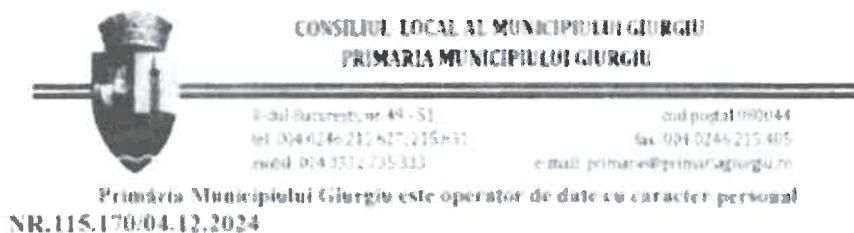
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Anexa Nr. 3 - Fotografii





Anexa Nr. 5 - Acte



Către,

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

Prin prezenta, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare la valoarea de piață recomandată pentru ~~spațiul~~ în suprafață de 24.500 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Strada Tineretului, FN, identificat cu carte funciară nr 38839 C1-1/2, pe care o atașăm în xerocopie

PRIMAR,
VANGHELESCU ADRIAN

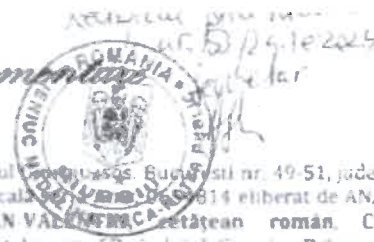
DIRECȚIA PATRIMONIUL,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRAIȘTARU CRISTIAN

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

Act de Apartamentare pentru construcție



Subscrisa **MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în municipiul Giurgiu, str. Tineretului nr. FN, județul Giurgiu, CIF 4852455, conform certificatului de înregistrare fiscală nr. 1014 eliberat de ANAF, reprezentată legal prin domnul **ANGHELESCU ADRIAN VALERIU**, cetățean român, CNP 1670820520064, domiciliat în municipiul Giurgiu, Ale Plantelor nr. 60, județul Giurgiu, **Primar al municipiului Giurgiu, județul Giurgiu**, validat în funcția de primar conform Încheierii de ședință din camera de consiliu din data de 15.10.2020 din dosarul nr. 13438/236/2020 a Judecătoriei Giurgiu definitivă prin neapelare.

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

Imobilul este înscris în Cartea Funciară a localității Giurgiu nr. 38839, din ptul de proprietate fiind înțabulat în baza încheierilor nr. 9259 din data de 16.02.2018 (domeniul public) și nr. 57044/08.07.2021 (domeniul privat) emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit asupra sa alte drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 131014/21.10.2024 din data de 21.10.2024 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 94757/09.10.2024 eliberat de Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

În vederea apartamentării, Primăria municipiului Giurgiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 584/27.08.2024 și adeverința nr. 98392/21.10.2024 privind unitățile individuale eliberată de Primăria municipiului Giurgiu, Direcția Patrimoniu.

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

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

- **Unitatea individuală nr. 1**, identificată cadastral cu nr. 38839-C1-U1, situată în municipiul Giurgiu, str. Tineretului nr. FN, județul Giurgiu, Adiacent Punct Termic 54, având o suprafață totală utilă de 118,8 mp, din care: încăperea nr. 1, în suprafața de 68 mp - spațiu depozitare și spălat covoare, încăperea nr. 2 în suprafața de 29,8 mp - spațiu depozitare și încăperea nr. 3 în suprafața de 21 mp - uscător.

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

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

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

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

consiliu din data de 15.10.2020 din dosarul nr. 13438/236/2020 a Judecătorei Giurgiu, definitivă prin neapelare, certificatul de înregistrare fiscală seria A nr. 0654814 eliberat de ANAF, referatul de actiune (apartamentare) nr. 125089/03.10.2024 notat cu încheierea nr. 129534/16.10.2024 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu și documentația cadastrală.

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

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

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

ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ UJENIUC
Licența de funcționare nr. 3040/2063/16 decembrie 2013
SEDIUL-MUNICIPIUL GIURGIU, STR. EPISCOPIEI NR. 14
JUDEȚUL GIURGIU,
Telefon/Fax-0246.21.32.21,
e-mail: ujeniuc.madalina@cpn.ro

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

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

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

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

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

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

Secretar,

s.s. Balaciu Ana-Cristina

NOTAR PUBLIC.

s.s. *Ujenic Madalina Anca*

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Ujenic Madalina Anca, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.



ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ UJENIUC
Licența de funcționare nr. 3060/2663/16 decembrie 2013
SEDIUL-MUNICIPIUL GIURGIU, STR. EPISCOPIEI, NR. 14
Telefon/Fax-0246.21.32.21
e-mail: ujeniuclmadalina@ujen.ro

Incheiere de Rectificare nr. 53

Anul 2024 Luna octombrie Ziua 29

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

CONSTAT URMĂTOARELE

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

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

DISPUN :

Rectificarea actelor menționate, în sensul că :

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

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

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

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

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

În declarația autentificată sub nr. 1304/21.10.2024

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

În actul de dezlipire autentificat sub nr. 1305/21.10.2024

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

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

Prezenta incheiere de rectificare s-a redactat în 4 exemplare.

Scutit de onorariu

NOTAR PUBLIC

Ujeniu Madalina Anca

JustConta Business SRL

Sediul 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
Broul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 38839-C1-U2 Giurgiu

Nr. cerere	131532
Ziua	22
Luna	10
Anul	2024
Cod verificare 100180731487	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Giurgiu, Str. ȚINERETULUI, Nr. FN, Jud. Giurgiu, ADIACENT PUNCT TERMIC 54

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

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

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

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

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

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

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

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

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

Data soluționării:

22-10-2024

Data eliberării:

22/10/2024

Asistent Registrator:

Minaii-Theodor Moșildea

(parafa și semnătura)

Referent:

(parafa și semnătura)

RELEVU U2
Scara 1 : 100

Nr. cadastral al terenului		Adresa imobilului	
		Mun. Giurgiu, str. Tineretului nr. FN, ADJACENT PUNCT TERMIC 54, jud. Giurgiu	
Centra Furcilor colective nr	38839-C1	UAT	GIURGIU
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	38839-C1-U2



Nr. Incăpere	Denumire Incăpere	Suprafata utilă (mp)
1	Camara	24.5
Suprafata Utila = 24.5 mp		
Suprafata Totala = 24.5 mp		
Emitent: Terh. Zancu Iulian ad. sfa. RO-GR nr 0007 SC TERRACAD SRL		Receptor: Mirela-Lorelai Dobrescu <small>Digitally signed by Mirela-Lorelai Dobrescu Date: 2024.10.15 13:53:20 +03:00</small>
Septembrie 2024		Data



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

REFERAT DE APROBARE

Prin Hotărârea nr.344/29.11.2023, Consiliul Local al Municipiului Giurgiu a aprobat stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și teren aferent care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 30,50 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada Tineretului, FN, fost Punct Tergic nr.54, înscris în cartea funciară nr.38839.

Conform Hotărârii nr.208/30.06.2021 a Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu fiind înscris în cartea funciară nr.36167.

În prezent acest imobil face obiectul contractului de concesiune nr.30937/02.12.2008, încheiat între Municipiul Giurgiu și Persoana Fizică Ioniță Costel, pentru o perioadă de 25 ani, având destinația de prestări servicii – cismărie.

Pentru vânzarea prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și teren aferent ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 24,5 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Tineretului, FN, fost Punct Tergic nr.54, înscris în cartea funciară nr.38839, a fost întocmit Raportul de evalaure înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.6132/20.01.2025.

Față de cele menționate mai sus, inițiez proiectul de hotărâre cu următoarea titlatură:

**„Hotărâre privind aprobarea vânzării prin atribuire directă a unui imobil
compus din construcție și teren aferent în suprafață de 24,5 mp.,
situat în Municipiul Giurgiu, Strada Tineretului, FN ”**

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte va întocmi referatul de specialitate și îl va susține în fața comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină, comisiei buget-finanțe administrarea domeniului public și privat pentru avizare.

PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin Referatul de aprobare nr.6324/20.01.2025, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării prin atribuire directă a unui imobil compus din construcție și terenul aferent în suprafață de 24,5 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Tineretului, FN, fost Punct Termic 54, 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, Direcția Patrimoniu prin 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 vânzării prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și teren aferent în suprafață de 24,5 mp., situat în Giurgiu, Strada Tineretului, FN, fostul Punct Termic 54.

Prin Hotărârea nr.344/29.11.2023, Consiliul Local a aprobat stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și teren aferent care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 30,50 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada Tineretului, FN, fostul Punct Termic 54, înscris în cartea funciară nr.38839.

Imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, fiind înscrisă în CF nr.38839, cu număr cadastral 38839.

Imobilul a fost concesionat prin licitație publică și face obiectul contractului nr.30937/02.12.2008., având destinația de prestări servicii. Ulterior în baza Hotărârii nr.208/30.06.2021 a fost încheiat actul adițional nr.1/3523/20.07.2021 prin care a fost trecut din domeniul public în domeniul privat al municipiului Giurgiu și schimbarea destinației inițiale din punct termic în spațiu cu altă destinație.

Drept pentru care, propunem aprobarea vânzării directe a imobilului, compus din construcție și teren aferent în suprafață de 24,50 mp., situat în Strada Tineretului, FN.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.134, alin.(1), lit."a", art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit."a" , art. 363 și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 1730 din Legea nr. 287/2009 din Noul Cod Civil și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA**

DUPLICAT

Act de Apartamentare pentru construcție

Rectificat prin încheierea nr. 53/29.10.2024
secretar



Subscrisa **MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în municipiul Giurgiu, sqs. Bucești nr. 49-51, județul Giurgiu, CIF 4852455, conform certificatului de înregistrare fiscală seria AN/1069814 eliberat de ANAF, reprezentată legal prin domnul **ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN**, cetățean român, CNP [redacted], domiciliat în municipiul Giurgiu, Ale Plantelor nr. [redacted], județul Giurgiu, **Primar al municipiului Giurgiu, județul Giurgiu**, validat în funcția de primar conform Încheierii de sedință din camera de consiliu din data de 15.10.2020 din dosarul nr. 13438/236/2020 a Judecătorei Giurgiu, definitivă prin neapelare,

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

Imobilul este identificat cadastral cu nr. 38839 și este înscris în Cartea Funciară a localității Giurgiu nr. 38839, dreptul de proprietate fiind întabulat în baza încheierilor nr. 9259 din data de 16.02.2018 (domeniul public) și nr. 57044/08.07.2021 (domeniul privat) emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit asupra sa alte drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 131014/21.10.2024 din data de 21.10.2024 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 94757/09.10.2024 eliberat de Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

În vederea apartamentării, Primăria municipiului Giurgiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 584/27.08.2024 și adeverința nr. 98392/21.10.2024 privind unitățile individuale eliberată de Primăria municipiului Giurgiu, Direcția Patrimoniu.

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

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

- **Unitatea individuală nr. 1**, identificată cadastral cu nr.38839-C1-U1, situată în municipiul Giurgiu, str. Tineretului nr. FN, județul Giurgiu, Adiacent Punct Termic 54, având o suprafață totală utilă de 118.8 mp. din care: încăperea nr. 1. în suprafața de 68 mp - spațiu depozitare și spălat covoare. încăperea nr. 2 în suprafața de 29.8 mp - spațiu depozitare și încăperea nr. 3 în suprafața de 21 mp - uscător.

- **Unitatea individuală nr. 2**, identificată cadastral cu nr.38839-C1-U2, situată în municipiul Giurgiu, str. Tineretului nr. FN, județul Giurgiu, Adiacent Punct Termic 54, având o suprafață totală utilă de 24.5 mp. compusă din încăperea nr. 1. în suprafața de 24.5 mp - cismărie.

- **Unitatea individuală nr.3**, identificată cadastral cu nr.38839-C1-U3, situată în municipiul Giurgiu, str. Tineretului nr. FN, județul Giurgiu, Adiacent Punct Termic 54, având o suprafață totală utilă de 118.1 mp. din care: încăperea nr. 1. în suprafața de 84.7 mp - cameră cu vase expansiune și modul de încălzire nr. 2 și încăperea nr. 2 în suprafața de 33.4 mp - cameră.

- **Unitatea individuală nr.4**, identificată cadastral cu nr.38839-C1-U4, situată în municipiul Giurgiu, str. Tineretului nr. FN, județul Giurgiu, Adiacent Punct Termic 54, având o suprafață totală utilă de 13.5 mp. compusă din încăperea nr. 1. în suprafața de 13.5 mp - spațiu depozitare.

Facem aceasta apartamentare conform documentației întocmită conform Legii 7/1996 care face parte integrantă din prezentul act și în baza următoarelor acte : Încheierea de sedință din camera de



Incheiere de Rectificare nr. 53

Anul 2024 Luna octombrie Ziua 29



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

CONSTAT URMĂTOARELE

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

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

DISPUN :

Rectificarea actelor menționate, în sensul că :

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

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

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

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

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

-În declarația autentificată sub nr. 1304/21.10.2024

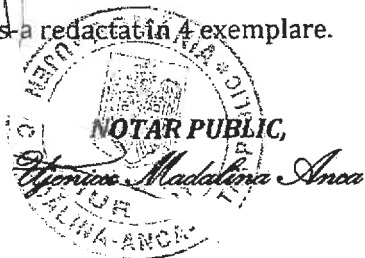
"S-a încasat onorariul în suma de 300 lei + TVA în suma de 57 lei achitat cu factura nr. **2052/2024**."

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

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

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

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





100180773487

Incheiere Nr. 131532 / 22-10-2024

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

Dosarul nr. 131532 / 22-10-2024

INCHEIERE Nr. 131532**Registrator: CORINA CIULACU****Asistent: Mihail-Theodor Mogîldea**

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL GIURGIU privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.1302/21-10-2024 emis de Ujeniuc Madalina Anca;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 222
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 38839, inscris in cartea funciara 38839 UAT Giurgiu avand proprietarii: MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT in cota de 1/1 de sub B.1, MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT, MUNICIPIUL GIURGIU in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se infiinteaza cartea funciara 38839-C1-U4 a unitatii individuale cu numarul cadastral 38839-C1-U4/Giurgiu, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 38839-C1 inscrisa in cartea funciara 38839-C1; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 38839-C1-U4 UAT Giurgiu;
- Se radiază referatul de admitere apartamentare imobil de sub B.4 asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 38839-C1-U1 UAT Giurgiu;
- Se infiinteaza cartea funciara 38839-C1-U3 a unitatii individuale cu numarul cadastral 38839-C1-U3/Giurgiu, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 38839-C1 inscrisa in cartea funciara 38839-C1; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 38839-C1-U3 UAT Giurgiu;
- Se radiază referatul de admitere apartamentare imobil de sub B.4 asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 38839-C1-U2 UAT Giurgiu;
- Se radiază referatul de admitere apartamentare imobil de sub B.4 asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 38839-C1-U3 UAT Giurgiu;
- Se infiinteaza cartea funciara 38839-C1-U2 a unitatii individuale cu numarul cadastral 38839-C1-U2/Giurgiu, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 38839-C1 inscrisa in cartea funciara 38839-C1; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 38839-C1-U2 UAT Giurgiu;
- Se infiinteaza cartea funciara 38839-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 38839-C1-U1/Giurgiu, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 38839-C1 inscrisa in cartea funciara 38839-C1; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 38839-C1-U1 UAT Giurgiu;
- Se radiază referatul de admitere apartamentare imobil de sub B.4 asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 38839-C1-U4 UAT Giurgiu;
- Se notează apartamentarea constructiei cu identificatorul 38839-C1/Giurgiu, inscrisa in CF 38839-C1, si se deschid urmatoarele 4 carti funciare:
 - CF38839-C1-U3/38839-C1-U3 , cota parti uz comun 139.19 , cota teren 21.09;
 - CF38839-C1-U4/38839-C1-U4 , cota parti uz comun 2.41 , cota teren 15.91;
 - CF38839-C1-U1/38839-C1-U1 , cota parti uz comun 21.22 , cota teren 140.03;
 - CF38839-C1-U2/38839-C1-U2 , cota parti uz comun 4.37 , cota teren 28.87;asupra A1.1 sub B.4 din cartea funciara 38839 UAT Giurgiu;

Prezenta se va comunica părților:
MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT

UJENIUC MARINELA
MUNICIPIUL GIURGIU

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

23-10-2024

Registrator,

CORINA CIULACU

Asistent Registrator,

Mihail-Theodor Mogîldea

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE APARTAMENTARE**

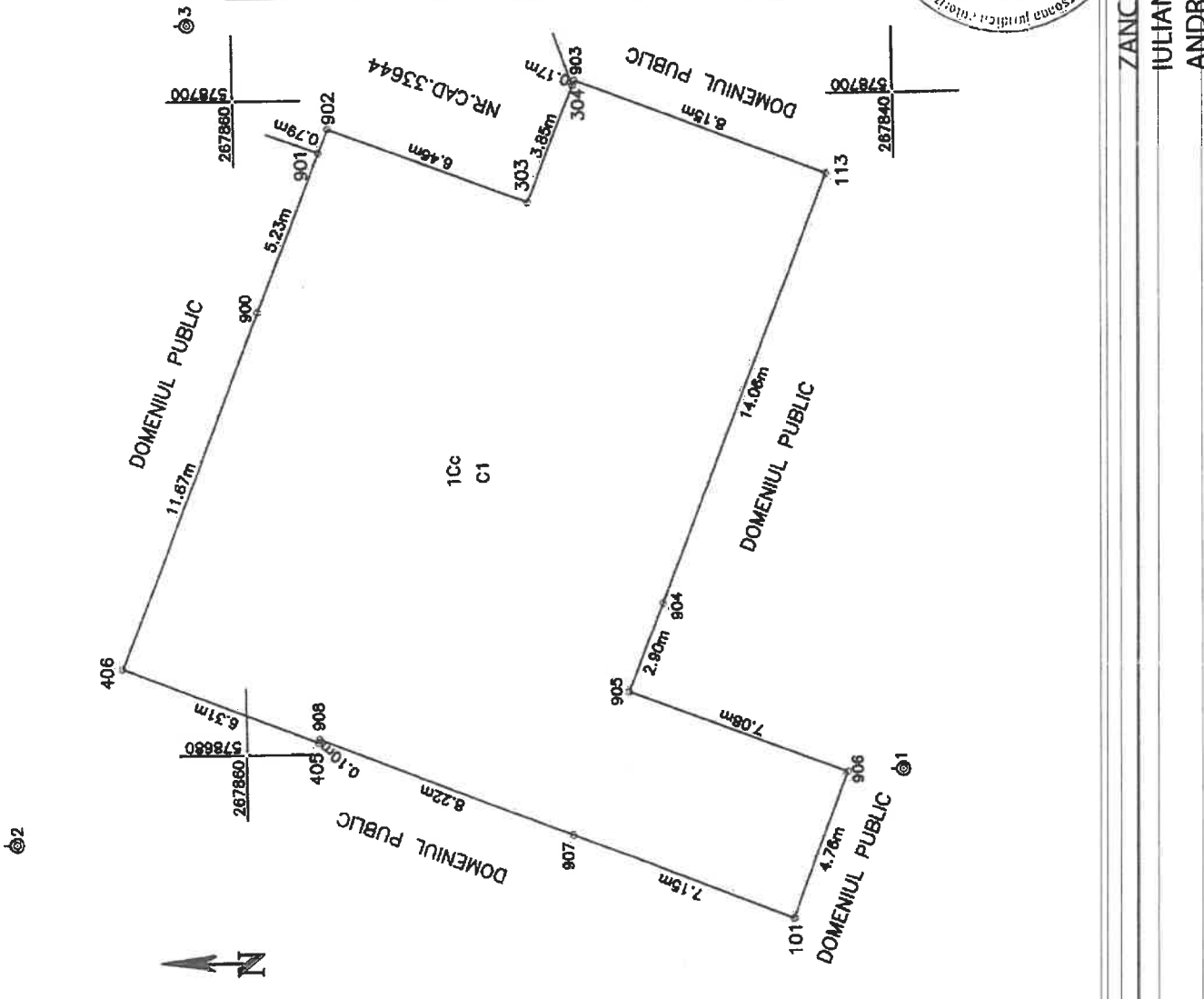
SCARA 1: 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
38839	324	Mun. Giurgiu, Str. Tineretului FN, adiacent Punct Termic 54, jud. Giurgiu
Cortea funciara nr.		
38839	UAT	GIURGIU

Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

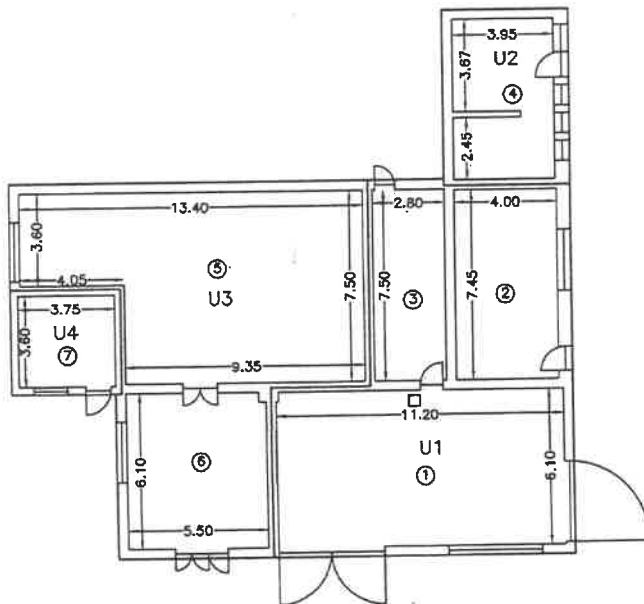
A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni	
1	Cc	324	Teren intravilan imprejmuit cu perete constructie - DOMENIUL PRIVAT	
Total		324		
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr	Mentuni	Suprafata construita la esol (mp)	Mentuni	
C1	C1-U1 - Unitate individuala 1 compusa din 3 camere; Spatiu depozitare si spatiu covoare; Spatiu depozitare si Usator in suprafata utila de 118.6 mp	324	CPT	140.03
	C1-U2 - Unitate individuala 2 compusa din 1 camera; Ciernarie in suprafata utila de 5.2 mp		CPC	21.22
	C1-U3 - Unitate individuala 3 compusa din 2 camere; camera cu vase de baie; camera si modul de incalzire nr. 2 si camera in suprafata utila de 118.1 mp			28.87
	C1-U4 - Unitate individuala 4 compusa 1 camera - Spatiu depozitare in suprafata utila de 13.5 mp.			139.19
Total		324		15.91

Suprafata totala masurata a imobilului = 324 mp	Suprafata din act = 324 mp
<p align="center">DECLARATIE DE AUTORIZARE</p> <p align="center">TERRACAN S.R.L.</p> <p align="center">Nr. 20/2024</p> <p align="center">Data: 20 Septembrie 2024</p> <p align="center">Semnatura si parafa Data:</p>	
Inspector	Mircea Lorena Dobrescu
Director	Andrei



**PLAN CU PROPUNERE DE APARTAMENTARE C1
SCARA 1: 200**

Nr. cadastral al terenului		Adresa imobilului	
		Mun. Giurgiu, str. Tineretului, nr. FN, ADIACENT PUNCT TERMIC 54, jud. Giurgiu	
Cartea Funciara colectiva nr.	38839-C1	UAT	GIURGIU
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Tabel de miscare parcelara pentru apartamentare constructie C1

Situatia actuala (inainte de apartamentare)					Situatia viitoare (dupa apartamentare)				
Nr. cad	Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)	Descrierea imobilului	Nr. cad	Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)	Descrierea imobilului
38839-C1	1	Spatiu depozitare si spalat covoraie	68.0	38839-C1-U1	1	Spatiu depozitare si spalat covoraie	68.0	C1 - PUNCT TERMIC 54 U1	
	2	Spatiu depozitare	29.8		2	Spatiu depozitare	29.8		
	3	Uscator	21.0		3	Uscator	21.0		
					Suprafata Utila = 118.8 mp				
					Suprafata Totala = 118.8 mp				
	4	Cismarie	24.5	C1 - PUNCT TERMIC 54 Domeniul privat	4	Cismarie	24.5	C1 - PUNCT TERMIC 54 U2	
					Suprafata Utila = 24.5 mp				
				Suprafata Totala = 24.5 mp					
5	Camera cu vase expansiune si modul de incalzire nr. 2	84.7	38839-C1-U3	5	Camera cu vase expansiune si modul de incalzire nr. 2	84.7	C1 - PUNCT TERMIC 54 U3		
6	Camera	33.4		6	Camera	33.4			
				Suprafata Utila = 118.1 mp					
				Suprafata Totala = 118.1 mp					
7	Spatiu depozitare	13.5	38839-C1-U4	7	Spatiu depozitare	13.5	C1 - PUNCT TERMIC 54 U4		
				Suprafata Utila = 13.5 mp					
				Suprafata Totala = 13.5 mp					
<p align="center">Inspector</p> <p align="center">Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p align="center">Semnatura si poza Stampila BC</p>					<p align="center">Inspector</p> <p align="center">Mirela-Lorelai Lorelai Deprescu</p> <p align="center">Data: 2024.10.15 13:52:58 +03'00'</p>				

ZANCU IULIAN-ANDREI
 Semnat digital de ZANCU IULIAN-ANDREI
 Data: 2024.10.15 13:52:58 +03'00'

Mirela-Lorelai
 Lorelai
 Deprescu
 Digitally signed by Mirela-Lorelai Deprescu
 Date: 2024.10.15 13:52:58 +03'00'



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

Nr. cerere	131532
Ziua	22
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare
100180773487



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38839-C1-U2 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Giurgiu, Str TINERETULUI , Nr. FN, Jud. Giurgiu, ADIACENT PUNCT TERMIC 54

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	38839-C1-U2	24,5	24,5	4.37	28.87	Unitate individuala 2 compusa din cismarie

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

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

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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	38839-C1-U2	24,5	24,5	4.37	28.87	Unitate individuala 2 compusa din cismarie

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

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

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

Data soluționării,
22-10-2024

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
Mihail-Theodor Mogîldea

(parafa și semnătura)

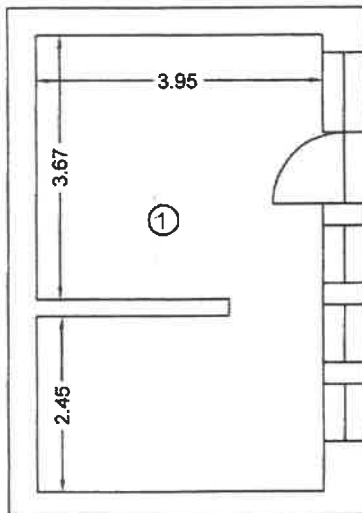
Referent,

(parafa și semnătura)

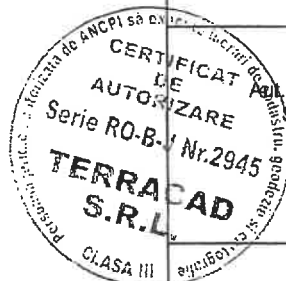
RELEVEU U2

Scara 1 : 100

Nr. cadastral al terenului		Adresa imobilului	
		Mun. Giurgiu, str. Tineretului, nr. FN, ADIACENT PUNCT TERMIC 54, jud. Giurgiu	
Cartea Funciara colectiva nr.	38839-C1	UAT	GIURGIU
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	38839-C1-U2



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafata utilă [mp]
1	Cismarie	24.5
Suprafata Utila = 24.5 mp		
Suprafata Totala = 24.5 mp		
Executant, Tehn. Zancu Iulian Seria RO-GR-F nr. 009 SC TERRACAD-SRL ZANCU Iulian Andrei		Receptiionat, Mirela-Lorelai Dobrescu Digitally signed by Mirela-Lorelai Dobrescu Date: 2024.10.15 14:59:46 +03'00'
Septembrie 2024		Data



**ZANCU
IULIAN-
ANDREI**

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

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a unui imobil compus din teren și construcție în suprafață de 30,50 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, FN

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.108.069/21.11.2023;
- raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și al Direcției Juridice și Administrație Locală, înregistrat la nr.108.784/22.11.2023;
- cererea domnului Ioniță Costel, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.98.915/30.10.2023;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Hotărârii nr.330/27.10.2022 a Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu;
- prevederile art.363, alin.(2) și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.1730 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se stabilește oportunitatea vânzării prin atribuire directă a unui imobil compus din teren și construcție în suprafață de 30,50 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, FN, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.38839.

Art.2. Raportul de evaluare pentru determinarea prețului de vânzare se va întocmi de către un evaluator autorizat, în condițiile legii, iar contravaloarea va fi suportată de către viitorul cumpărător.

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Taxe și Impozite Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Săndulescu Marinela Petronela

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

**Giurgiu, 29 noiembrie 2023
Nr. 344**

Adoptată cu un număr de 16 voturi pentru, din totalul de 16 consilieri prezenți

5

CONTRACT DE CONCESIUNE
NR. 30 837 / 102.12 2008

I. Părțile contractante :

MUNICIPIUL GIURGIU cu sediul în Giurgiu, șos București , nr 49 -51 , având cod fiscal R 4852455 cont IBAN nr. RO04TREZ32121300205XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu , reprezentant prin primar ing. Iliescu Lucian și director economic Cristea Ioana , în calitate de concedent , pe de o parte

și **Persoană fizică IONIȚĂ COSTEL** domiciliat în Giurgiu , str. nr. , având autorizația nr. 304 din 31.10.2003 , emisă de primăria Municipiului Giurgiu , număr de ordine la Registrul Comerțului F52 / 392 / 2003 , CUI 1570325520020 / 10.11.2003 , certificate de înregistrare B0107016 în calitate de concesionar pe de altă parte , a încheiat prezentul contract de concesiune la sediul concedentului șos . București , nr. 49 -51 , Giurgiu , în temeiul OU nr. 54 / 2006 , privind regimul concesiunilor și H.C.L.M. nr.265 / 31.07.2007.

Urmare a licitației organizate de concedent la data de 07.11.2008 8 , conform procesului verbal de validare a ofertanților nr. 228.664 /07.11.2008 și a procesului verbal de validare câștigător înregistrat cu nr. 28.701 / 07.11.2008 , părțile au convenit încheierea contractului de concesiune a spațiilor construite din incinta PT 54 , suprafața construită este de 30,50 mp. , str. Tineretului , bun proprietatea concedentului și aflat în administrarea acestuia , în temeiul O.U.G. 54 / 2006 , privind regimul concesiunilor.

II Obiectul contractului de concesiune

1) Obiectul contractului de concesiune este transmiterea spre administrare rentabilă pe timp determinat în schimbul unei redevențe , a spațiilor construite din incinta PT 54 , suprafața construită este de 30,50 mp. , str. Tineretului , conform H.C.L.M. nr.265 / 31.07.2008.

Caracteristicile spațiilor construite din incinta PT 54 sunt detaliate în Caietul de Sarcini.

2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza bunurile de retur – spațiul în suprafață de 30,50 mp., numai după primirea acestuia în baza unui proces verbal încheiat între concedent și concesionar.

3) Procesul de predare primire a spațiilor construite din incinta PT 54 constituie anexa II la contract.

III. Termen

1) Durata concesiunii este de **25 ani** , de la data semnării prezentului contract de concesiune.

2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială , conform art.7 , alin.3 din O.U.G.nr.54 / 2006 prin simplu acord de voință al părților.

IV. Redevență

1) Valoarea redevenței anuale adjudecată, conform H.C.L.M. nr. 265 / 31.07.2008 , este de **344 euro / an , pe o perioadă de 25** de ani , estimată în lei la data plății , la cursul oficial al zilei comunicat de BNR , cel târziu pe data de 30 a ultimei luni din trimestru.

2) Valoarea totală a redevenței adjudecată, conform HCLM nr. 265 / 31.07.2008 , este de **8.591 euro**.

V. Plata redevenței

1) – Plata redevenței se face trimestrial prin contul nr. RO04TREZ32121300205XXXXX deschis la Trezoreria municipiului Giurgiu , sau în numerar la casieria Primăriei , șos. București nr.49-51.

2) – Neplata redevenței la termenul stabilit sau executarea cu întârziere a acestei obligații, conduce la aplicarea procentului de penalizare, în cuantum de 0.5% pe lună sau pentru fiecare fracțiune de lună întârziere începând cu data de întâi a lunii următoare scadenței acestora până la stingerea acestora inclusiv , conform O.G. nr. 92 / 2003. Procentul de penalizare se va modifica odată cu apariția altor reglementări.

VI Drepturile părților

A) Drepturile concesionarului.

1) Concesionarul are dreptul de a exploata , în mod direct , pe riscul și pe răspunderea sa , bunurile , activitățile și serviciile publice ce fac obiectul contractului de concesiune.

2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurile care fac obiectul concesiunii , potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune și de a obține avize și a acordurile stabilite potrivit legi , să îmbunătățească investiția la care s-a obligat , prin extinderea acesteia ; putând desfășura activitățile menționate în obiectul său de activitate.

3) Concesionarul are dreptul să se asocieze cu terțe persoane fizice sau juridice în vederea realizării extinderii investiției și a desfășurării activității propuse, dar numai cu acordul concedentului, printr-o notificare prealabilă.

4) Concesionarul are drept de preemțiune la cumpărarea terenului în cazul în care concedentul își manifestă dorința de a vinde, la preț stabilit de concedent pentru vânzare, printr-un raport de evaluare.

B Drepturile concedentului

1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate , să verifice stadiul de realizare a investițiilor , precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public , verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului cu cel puțin 3 zile înainte de data verificării.

3) La încetarea contractului de concesiune prin ajungerea la termen concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare –cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de 30 zile concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune , sub sancțiunea decăderii. În cazul în care concedentul nu-și manifestă opțiunea de cumpărare a investiției realizată pe teren de concesionar, concesionarul va putea vinde unui terț, sau va putea continua desfășurarea activității în baza încheierii unui contract de concesiune sau închiriere.

4) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral clauzele contractuale ale contractului de concesiune , din motive excepționale legate de interesul național cu notificarea prealabilă a concesionarului .

5) Concedentul are dreptul să verifice , în perioada derulării contractului de concesiune , modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar , acesta din urmă având obligația de a pune la dispoziția concedentului toate informațiile , documentele și evidențele solicitate.

VII Obligațiile părților : A Obligațiile concesionarului

1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a terenului concesionat , potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct spațiile construite , care face obiectul concesiunii respectând reglementările de mediu și prevedile urbanistice în vigoare.

- 3) Concesionarul nu poate subconcesiona în nici un caz în tot sau în parte obiectul concesiunii.
- 4) Spațiilor construite din incinta PT 54 , suprafața construită este de 30,50 mp. , s-a concesionat în condițiile legii prin licitație cu întocmirea studiului de oportunitate, caietului de sarcini și cu formele de publicitate stabilite de lege.
- 5) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul concesionat în mod gratuit și liber de orice sarcini.
- 6) La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public , în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.
- 7) Concedentul poate să rezilieze contractul în situația în care concesionarul nu realizează investiția la care s-a obligat în valoarea de 10.000 lei , conform ofertei tehnice.
- 8) Concesionarul este obligat să obțină toate avizele și să întreprindă toate demersurile necesare în vederea obținerii autorizației de funcționare.
- 9) Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună garanția bancară și să achite contravaloarea studiului de oportunitate.

B) Obligațiile concedentului

- 1) Să pună la dispoziție concesionarului spațiile și terenurile conform pct.II alin.2 liber de orice sarcini cu data începerii concesiunii și să asigure întreținerea și buna funcționare a rețelelor de utilități.
- 2) Să acorde drept de preemțiune concesionarului la cumpărarea terenului în cazul în care concedentul își manifestă dorința de a vinde, la un preț egal cu cel stabilit în raportul de evaluare pentru vânzare. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
- 3) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, cu excepția cazului prevăzut la art.6 alin.4. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurărilor de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. Garanții

- 1) Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanție, suma de 500. lei reprezentând o cotă parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate , conform Caietului de Sarcini alin.5 , aprobat prin H.C.L.M. nr. 265 / 31.07.2008.
- 2) Din această sumă sunt reținute , dacă este cazul penalității și alte sume datorate concedentului de către concesionar.
- 3) Concesionarul poate constitui drept garanție și titlu de credit , asupra cărora se va institui garanție reală mobilă cu acordul concedentului.

IX- Forța majoră

- Forța majoră așa cum este definită de legislația română în vigoare apără de răspundere pentru nerealizarea obligațiilor din contract partea care a invocat-o dacă a fost notificată și cu anexarea unui act constatator privind evenimentele în cauză. Întârzierea sau neexecutarea obligațiilor asumate în caz de forță majoră nu atrag după sine pentru nici una din părți penalizări. Perioada de executare a contractului va fi prelungită cu perioada pentru care a fost invocată acceptată forța majoră.

X Notificări.

- 1) Orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabilă dacă va fi transmisă la adresa prevăzută în partea introductivă a prezentului contractului.

2) Părțile declară că datele de identificare prevăzute în preambulul prezentului contract sunt conforme cu realitatea și își comunică reciproc orice modificare intervenită cu privire la aceste date cât și cu privire la numărul contului bancar și al băncii, sub sancțiunea de a nu fi opozabile contractului. Modificările de date astfel comunicate intră în vigoare a doua zi de la data primirii notificării.

VIII Încetarea contractului de concesiune

– 1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract , dacă părțile nu convin, în scris , prelungirea acestuia , în condițiile legii, în cazul în care intersul național sau local o impune , prin denunțarea unilaterală de către concedent.
- b) neplata la termen stabilită la pct.V , alin.1 conduce la rezilierea de drept a contractului , în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent , prin reziliere , cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului către concesionar.
- c) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră , a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata , prin renunțare , fără plata unei despăgubiri
- d) În cazul în care interesul național sau local o impune , prin răscumpărarea unei concesiuni , care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea , la propunerea concedentului, în acest caz se va întocmi o documentație tehnico –economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune.
- e) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor sunt reglementate de lege.

2) la încetarea din orice cauză , a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur concedentului: teren
- b) bunuri proprii: investiție-prin înțelegere după o prealabilă și justă despăgubire.

IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

– Obligația obținerii avizelor revine concesionarului.

X. Răspundere contractuală

- Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă

XI Litigii

- 1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.
- 2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot negocia pe cale amiabilă.

XII Alte clauze

- 1) Părțile pot conveni încetarea contractului înainte de termen sau prelungirea acestuia după expirarea termenului cu un preaviz acceptat de cealaltă parte , cu cel puțin 30 de zile.
- 2) Nici una din părți nu poate să-și transfere drepturile și obligațiile din prezentul contract unei terțe părți fără aprobarea celeilalte părți exprimată în scris .
- 3) Prezentul contract poate fi modificat / și completat cu acordul părților prin act adițional ce va face parte din prezentul contract.
- 4) Condițiile stipulate în prezentul contract rămân neschimbate pe toată durata derulării prezentului contract, cu excepția cazurilor când părțile , de comun acord convin modificarea.
- 5) Documentele de licitație precum și anexele I, II, III fac parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 exemplare (1 ex.-prestator , 1 ex.-dosar licitatie , 1 ex.-serv. contabilitate din cadrul Primariei mun. Giurgiu).

CONCEDENT
MUNICIPIUL GIURGIU
PRIMAR
ing Iliescu Lucian



CONCESIONAR,
Persoană fizică
IONIȚĂ COSTEL

DIRECTOR ECONOMIC
ec. Cristea Ioana

COMP.PATRIMONIU
ing. Trăistaru Cristian

U.C.C.J.R.
SERV. JURIDIC-CONTENCIOS,
C.J.cons.jurid.Ciupitu Adelina

ÎN CONFORMITATE CU DISPOZIȚIILE ART.4 DIN LEGEA NR.51-/2003
ȘI ART.10 DIN STATUTUL PROFESIEI DE CONSILIER JURIDIC ATEST
DATE IDENTIFICATEA PĂRȚILOR ȘI CONȚINUTUL PREZENTULUI ACT

182 DATA 05.12.2008

Comp. Licitatii -Contracte,
ing.Slay Luiza

130.10.2023

Domani

Primăria
2023
10

9569
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
GIURGIU
Nr. 98915
10 zile 30

Subsemnatul Ionuț Costel, domiciliat
în Giurgiu, Strada ... Nr. ...
Titular al contractului de Concesiune
Nr 30937/02.12.2008, schimbat prin
Act adițional Nr 1/35232/20.07.2021,
Prin prezenta solicit cumpărarea mobilului
ce face obiectul contractului Amintit

- 30-10-2023

DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea vânzării prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și teren aferent în suprafață de 24,5 mp., situat în Giurgiu, Strada Tineretului, FN, fostul Punct Termic 54.

Prin Hotărârea nr.344/29.11.2023, Consiliul Local a aprobat stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și teren aferent care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 30,50 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada Tineretului, FN, fostul Punct Termic 54, înscris în cartea funciară nr.38839.

Imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, fiind înscrisă în CF nr.38839, cu număr cadastral 38839.

Imobilul a fost concesionat prin licitație publică și face obiectul contractului nr.30937/02.12.2008., având destinația de prestări servicii. Ulterior în baza Hotărârii nr.208/30.06.2021 a fost încheiat actul adițional nr.1/3523/20.07.2021 prin care a fost trecut din domeniul public în domeniul privat al municipiului Giurgiu și schimbarea destinației inițiale din punct termic în spațiu cu altă destinație.

Drept pentru care, propunem aprobarea vânzării directe a imobilului, compus din construcție și teren aferent în suprafață de 24,50 mp., situat în Strada Tineretului, FN.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.134, alin.(1), lit."a", art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit."a" , art. 363 și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 1730 din Legea nr. 287/2009 din Noul Cod Civil și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA