

PROIECT

NR. 36 / 12.02.2025

H: 16¹⁵

ROMÂNIA



AVIZAT:
SECRETAR GENERAL,
AL MUNICIPIULUI

BĂICEANU LILIANA

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.15.761/11.02.2025;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte înregistrat la nr. 18229 / 17.02. 2025;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- solicitarea domnului Burtavel Gilbert, în calitate de administrator al GILBERT & ALICE S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.104.296/10.11.2023;
- prevederile Hotărârii nr.330/27.10.2022 a Consiliului Local, privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.352/29.11.2023, privind stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a unui imobil compus din construcție și teren aferent în suprafață de 235,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A;
- prevederile art.363 și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.1730 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;

În temeiul 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 235,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, fost Punct Termic 19, înscris în cartea funciară nr.36167.

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

REFERAT DE APROBARE

Prin Hotărârea nr.352/29.11.2023, 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 235,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, fost Punct Ternic nr.19, înscris în cartea funciară nr.36167.

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.34.302/03.07.2020, încheiat între Municipiul Giurgiu și societatea GILBERT & ALICE S.R.L.S.R.L., pentru o perioadă de 25 ani. Concesionarul până la această dată a realizat investițiile prevăzute în contract, transformând clădirea industrială realizată din cadre prefabricate din beton armat în spațiu cu altă destinație respectiv prestări servicii – service roți și testere mașini electrice.

Pentru vânzarea prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și teren aferent ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 235,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, fost Punct Ternic nr.19, înscris în cartea funciară nr.36167, a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.95.021/10.10.2024.

Așa cum rezultă din Raportul de evaluare, valoarea de piață determinată pentru întregul imobil, compus din construcție și teren aferent este de 58.700 Euro.

Prețul stabilit de evaluator în urma calculării valorii de piață înainte de realizarea investițiilor făcute de către concesionar și recomandată de către acesta, este de 291.692 lei, respectiv 58.700 euro, valoare la care se adaugă TVA la data vânzării.

Așa cum rezultă din documentele depuse de către concesionar pentru reabilitarea acestui imobil, acesta a investit o sumă de 395.948,16 lei.

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

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

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.15.761/11.02.2025, 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 235,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, fostul Punct Termic 19, 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 235,00 mp., situat în Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, fostul Punct Termic 19.

Prin Hotărârea nr.352/29.11.2023, 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 235,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, fost Punct Termic nr.19, înscris în cartea funciară nr.36167.

Imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, fiind înscrisă în CF nr.36167, cu număr cadastral 36167.

Imobilul a fost concesionat prin licitație publică și face obiectul contractului nr.34.302/03.07.2020. 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.

Valoarea de piață determinată pentru întregul imobil, compus din construcție și teren aferent este de 58.700 Euro, conform Rapotului de evaluare.

Din calculul efectuat de evaluator rezultă că, pentru facturile prezentate de către concesionar a investițiilor realizate pentru amenajarea spațiului și aducerea la stadiul actual a necesitat lucrări de amenajare prezentate în memoriul tehnic de prezentare, în sumă de în memoriul tehnic de prezentare, în sumă de 79.189,632 Euro echivalentul a 395.948,16 lei (la cursul de schimb la data evaluării).

În urma recalculării prețului de vânzare, rezultă o diferență de plată pe care trebuie să o achite cumpărătorul, în sumă de 58.700 Euro la care se adaugă TVA.

Având în vedere prevederile art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, societatea GILBERT&ALICE S.R.L. beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărare datorită investițiile realizate.

Drept pentru care, propunem aprobarea vânzării directe a imobilului, compus din construcție și teren aferent în suprafață de 235,00 mp., situat în Bulevardul Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

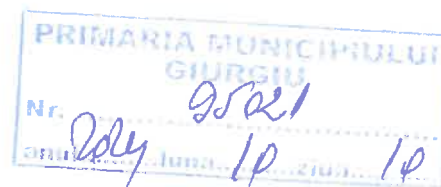
Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.134, alin.(1), lit."a", art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit."a" , art. 363 și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 1730 din Legea nr. 287/2009, privind Codul 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**



RAPORT DE EVALUARE

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

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

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

07.10.2024

JustConta Business SRL

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

SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului		PRIMARIA GIURGIU	
Utilizatori desemnati		PRIMARIA GIURGIU	
Data evaluarii		07.10.2024	
Tipul proprietatii		Comercial	
Adresa proprietatii		Giurgiu, str. Mihai Viteazu FN aferent punct termic 19	
Proprietari		Persoana juridica: PRIMARIA GIURGIU	
Numar cadastral		Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF. nr. 58730/2014, nr cad constructie 36167-C1	
Numar Carte Funciara		36167 a localitatii GIURGIU	
Lista actelor de proprietate		titlul de proprietate conform: <ul style="list-style-type: none"> - Extras CF 58730/2014 - Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF nr. 36167, nr. cad 36167-C1 mun. Giurgiu. 	
Utilizarea actuala a imobilului		Ocupat de concesionar	
Cea mai buna utilizare		Servicii/depozitare	
Ocupanti:		Proprietar: <input type="checkbox"/>	A. Concesionar: <input checked="" type="checkbox"/> Libera: <input type="checkbox"/>
Suprafete (mp)	Constructie	Ac = 235 mp masurata la sol	
	Teren	Total 235 mp	
Descrierea zonei si a amplasamentului		Giurgiu str. Mihai Viteazu FN aferent punct termic 19, zona median-centrala a municipiului. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada Mihai Viteazu si apoi pe strazile asfaltate dintre blocuri. Curent electric, gaze, canalizare, si apa.	
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare		Imobilul a fost construit in anul 1970 in scop tehnic/industrial – punct termic, reabilitata pentru utilizare in conformitate cu cerintele pietii - cladire prestari servicii. Conform solicitarii beneficiarului constructia este evaluata in starea predata concesionarului respectiv fara utilitati, finisaje in stare avansata de degradare.	
Tip constructie (structura)		Structura de rezistenta este realizata din cadre din beton armat, inchideri perimetrare din beton si zidarie (bca), acoperis tip terasa	

JustConta Business SRL

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

	necirculabila din beton armat cu izolatie termica si hidrofuga.		
Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	Constructia C1 are regim de inaltime P. Finisaje inferioare in stare avansata de degradare specifice unei utilizari tehnico-industriale, tamplarie exterioara metalica cu geam simplu si usi din tabla.		
Descriere teren	Deschidere 18.5 ml la strada dintre blocuiri care asigura accesul catre str. Mihai Viteazu		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	<input checked="" type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii	Distanta	
	Electrice	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Incalzire	<input type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Alimentare cu apa	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Alimentare cu gaze	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Canalizare	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	<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 concesionar, respectiv fara lucrari de intretinere si reabilitare cu finisaje cu specific tehnico-industriale in stare avansata de degradare. Evaluatorul nu are		

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



Raluca-
Alexandra
Andronic

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

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 2024. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

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

LAURENTIU EMIL VIERU

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LEGITIMATIE 17709/2024



JustConta Business SRL

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

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU 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 precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de catre Client pentru **determinarea valorii de vanzare, 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. Mihai Viteazu fn aferent punct termic 19 jud. Giurgiu, mun. Giurgiu.

1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in extras CF. nr. 58730 mun. Giurgiu, nr cad constructie 36167 pentru teren si 36167-C1 pentru constructie.

Obiectul evaluării il constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii comerciale compusa din teren intravilan si constructie C1 - spatiu cu utilizare prestari servicii, proprietatea 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 58730/2014.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mențiuni cu privire la ipotecă și/sau grevări ale dreptului de proprietate.
- iii. Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: conform extras nu sunt înscrise privilegii în favoarea PRIMARIA GIURGIU.

Identificarea problemelor de 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 = 4,9692 lei**

1.6. DATA EVALUARII

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

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

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

JustConta Business SRL

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

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

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de către client:**

titlul de proprietate conform - Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente:

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

ii. din surse publice:

JustConta Business SRL

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

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

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care țin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, structura fizică și fundația construcției, 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 clientului construcția este evaluată în condițiile de la data preluării concesiunii, respectiv clădire fără lucrări de întreținere și reparații conectată la utilități, fără instalații sanitare specifice unei utilizări comerciale/prestări servicii/ cu finisaje aferente unui spațiu tehnic-industrial în stare de degradare.

JustConta Business SRL

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

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

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

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

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

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 07.10.2024.

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

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

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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

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



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

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

2.1.3 INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

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

Caracteristi fizice ale constructiei subiect

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

La data evaluarii proprietatea este utilizata de catre concesionar.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

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

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

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

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

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

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

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

JustConta Business SRL

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

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

https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Ci0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wijl2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAoz_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*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owSONRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUINemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODM4MDguMC4wLiA.

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

JustConta Business SRL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i. informații despre costuri de construire

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

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere

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

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

JustConta Business SRL

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

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

3.1.2. CEREREA

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

3.1.3. OFERTA

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

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

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

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

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

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

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

3.1.4. ECHILIBRUL

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

3.1.5. CONCLUZII

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

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

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

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

⁸ SEV 100 – Cadrul general, par.14

Situația actuală

Oferta pentru închirieri de spații prestări servicii/administrativ

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

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

Motivul principal al dezvoltării acestei piețe este nivelul chiriilor practicate pe piața din Giurgiu, nivel care permite recuperarea investiției în achiziționarea și modernizarea acestor spații într-un interval de timp de 10-15 ani. Revista "Valoarea oriunde este ea" menționează un grad de neocupare de cca 15% pentru 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 Romania, Colliers, Darian, Jones Lang LaSalle, etc prezentate în revista Valoarea, oriunde este ea. În zona în care se află imobilul evaluat rata de neocupare este cuprinsă între 10-15%.

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

Cererea pentru închiriere de spații administrative/comerciale

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

JustConta Business SRL

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

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimulii 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 - pentru determinarea oportunității utilizării ca teren liber, evaluatorul a raportat valoarea proprietății în ipoteza închirierii pentru spații birouri la valoarea terenului liber. Valorile sunt sensibil egale.

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

JustConta Business SRL

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

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

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

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

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

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

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

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

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

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

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

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

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

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

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

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

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

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

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

Chiria de piata¹⁰ este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un 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 aferente proprietarului de 2% - 20 eur/luna.

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

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

4.4. ABORDAREA PRIN COST

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

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

Procedura de evaluare presupune:

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

Terenul va fi evaluat prin metoda comparatiei directe.

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

¹¹ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii

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

Deprecierea construcțiilor se poate estima prin trei metode generale:

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

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

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

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

4.5. REZULTATELE OBTINUTE ÎN URMA APLICĂRII ABORDĂRIILOR

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

4.6. RISCURI

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

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

imobiliare

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

JustConta Business SRL

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

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 aferente unui activ cu aceeasi utilitate, prin intermediul analizei costurilor si deprecierei existente pe piata.

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

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

valoare de piata recomandata	
ABORDAREA PRIN VENIT	
lei	euro
291.692	58.700

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 - Localizare**
- Anexa Nr. 5 - Acte**

JustConta Business SRL

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

Anexa Nr. 1 Estimarea valorii proprietatii prin venit

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

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

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

JustConta Business SRL

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

Determinarea ratei de capitalizare

A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / uti	suprafata	Chirie (€)			%	Valoare €	
		unitara	lunara	anuala			
1 sp com	522,00	11,00	5.742	63.162	Rata de neocupare	12,00%	8.268
2	0,00	0,00	0	0	Impozit pe proprie	1.3%	650
3			0	0	Asigurare cladiri	0,50%	100
4			0	0			
5			0	0			
Venituri dir	522,00	11,00	5.742	68.904	Chelt af propr	2,00%	1.213
					Costuri cumulate		10.231
A. Venit brut din inchiriere				68.904	B. Costuri totale		10.231
A.1. Venit brut efectiv				60.636			
C. Venit net din inchiriere							58.673
D. Rata de capitalizare						10,0%	
E. Valoare de piata							586.728
G.						0 lei	586.728 €
							587250

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

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



☎ 076 434 7011

Mai multe anunțuri ale acestui var

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu

la 235km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

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

Arată mai multe ✓

Postat: 23 septembrie 2024



Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Prețuri e negociabil

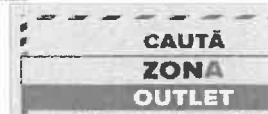
📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 432 m²

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

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			
C. Venit net din inchiriere							92.837
D. Rata de capitalizare					9,2%		
E. Valoare de piata							1.014.614
G.					0 lei		1.014.614 €

https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-biro-ri-giurgiu-1DnwQQ.html? gl=1*plwhl7* gcl_ay*R0NMLJE3Mjc4NTIgxMDAuQ2pwS0NBanczdk8zQmhDeUFSSXNBRVdibGNDbRMWHY0SHB0b3c4MDZIUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGliYk5oRUIiNemtpUjRkNGFBcG90RUFMd193Y0I.* gcl_au*MTO0OTE5NTc4OS4xNzI3NigwMTgz* ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.* ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODM4MDguMC4wLjA

Actualizat: 29.09.2024

Publicat: 26.05.2021

< Inapoi la lista
Distribuie
Salveaza



Andrei Greco
Agent imobiliari
0751 038 000

Numar*

Email*

WIC - Telefonul meu telefonic

Surse de informatii ale agentului
vanzare si inchiriere val 1000
Asigura ocazionala de servicii
Multimediale

Realizator profesional de servicii
Serviciu A.N. (Evidenta Publica)

Trimiteti mesaj

Cladire de birouri Giurgiu
1 070 000 € 400 €/mp
Greco, Giurgiu

Spatiu comercial de vanzare

Etaj:	parter
Destinatia proprietatii:	birouuri
Tip cladire:	cladire de birouri
Stare:	fara informatii
Tip proprietate:	proprietate utilizata
Tip vanzator:	agentie

Caracteristici

Descriere

Cladire de birouri 5 + P + 2E, 1997, avand o suprafata construita la sol de 755 mp si suprafata utila totala de 2.159 mp. Terenul aferent cladirii este de 893 mp la care se mai adauga o suprafata de 423 mp, concesionata de la primarie. Cladirea are propriul sistem de incalzire, doua centrale termice gaz, aer conditionat si supraveghere video. Dispune de toate utilitatile zonei (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale). Imobilul este situat in centrul Municipiului Giurgiu pe Str. Vasile Alecsandri zona rezidentiala si administrativa, intr-un perimetru delimitat de Strada Vasile Alecsandri, Strada Salei si Bvd. Bucuresti la

JustConta Business SRL

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

Estimarea valorii prin cost

JustConta Business SRL

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

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

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

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

Curs Euro 4,9692

Cost de inlocuire brut

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

Depreciere economica

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

JustConta Business SRL

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



Postat 02 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €



Demetrius

Pe OLX din martie 2013


Activ de 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

 076 562 0370

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu

la 238 km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător profesional

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

Arată mai multe 

Publicitate

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, B1 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=Ci0KCOjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wijl2B6JmwKUHctR6ZREZkFwkanYaAoz_EALw_wcB

Spatiu comercial Giurgiu

Centru, Judetul Giurgiu - vezi harta

874.272 €



Andrei Grecu
 Broker
 CERVED PROPERTY SERVICES

0731038646
 0215086101 / 0213276564

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Contact

Activați notificările acum pentru orice
 mai noi actualizări de proprietăți

Activați



Case Prefabricate ieftine
 Case prefabricate [Deschideți >](#)

Descriere

Spatiu comercial Giurgiu

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

ID anunț: X44L1404U

Actualizat în: 08.01.2024

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

Alte detalii:

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

Clasa energetica C

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

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

Suprafata construita: 2457 mp

Nr incaperi: 20

Utilitati: Utilitati generale (Telefon)

pret vanzare: 874272

monedavanzare: EUR

pretvanzaremp: 434,31

monedavanzaremp: EUR

JustConta Business SRL

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

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



Postat 06 octombrie 2024

Cladire spatiu comercial birouri zona centrala Giurgiu Str. Vlad Ţepeş

8 € Preţul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere, inchiriere

Suprafata utila: 240 m²

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

George



George

Pe OLX din octombrie 2022
Activ pe 21 august 2024

Trimite mesaj

☎ 072 239 2578

Mai multe anunţuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de Bucuresti



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunţ a fost publicat de către un vânzător

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

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

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



Postat: 28 septembrie 2024

Închiriez/Vînd, Spațiu Comercial, Ultracentral, la Stradă

5 € Prețuri negociabile

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

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

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

-Clădirea se pretează la orice activitate.

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

JustConta Business SRL

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

PRIVAT ⓘ



Constantin

Pe OLX din mai 2017

Activ pe 04 octombrie 2024

Trimite mesaj

☎ 077 383 0422

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

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

Arată mai multe ▾

Publicitate


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






IDnwOO.html? gl=1*plwhl7* gcl aw*R0NMLJE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRV dibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtiYk5oRUINemtpUjRkNGFBcG9 ORUFMd193Y0I.* gcl au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzi3NjgwMTgz* ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.* ga NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODM4MDguMC4wLjA.

Actualizat: 29.09.2024

Publicat: 26.05.2021

< Înapoi la listă
🔗 Distribue
📌 Salvează



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

Spațiu comercial de vânzare
 📏 2159m²

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

Caracteristici

Andrei Grecu
 Anunt agentie
 ☎ 0731 038 646

Nume*

Email*


+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de această vânzare și aș vrea să fac o Acțept cu interes răspun: Mulțumesc!

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

Trimite mesaj

Publicitate



Descriere

Clădire de birouri S + P + 2E , 1997 , avand o suprafata construita la sol de 753 mp si suprafata utila totala de 2.159 mp. Terenul aferent clădirii este de 893 mp la care se mai adauga o suprafata de 423 mp, concesionata de la primarie. Clădirea are propriul sistem de incalzire, doua centrale termice gaz, aer condiționat și supraveghere video. Dispune de toate utilitățile zonei (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale). Imobilul este situat în centrul Municipiului Giurgiu pe Str. Vasile Alecsandri zona rezidentiala si administrativa, într-un perimetru delimitat de Strada Vasile Alecsandri, Strada Salciei si Bvd Bucuresti la aproximativ 300 m de Primaria Giurgiu, avand ca vecinatati Piata Mare.

JustConta Business SRL

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

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



Postat 23 septembrie 2024

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 432 m²

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

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

PRIVAT ⓘ



ion729514

Pe OLX din august 2023

Activ pe 09 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 434 7011

Mai multe anunțuri ale acestui var

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine



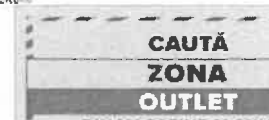
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

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

Arată mai multe ▼

Publicitate



JustConta Business SRL

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

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

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



☎ 072 674 1618

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu

la 235km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător profesionist

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

Arată mai multe ▾

Postat 07 septembrie 2024

Spatiu Comercial

88 000 €

📄 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 95 m²

DESCRIERE

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



Publicitate



Spatiu comercial

85 000 EUR
negociabil

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

Valabil din 26.08.2024 11:39:14



JustConta Business SRL

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

0726741618

Bună mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?



Berianu
Pe OLX din septembrie 2017
Activ pe 26 Iulie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 998 8253

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu
la 235km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător profesionist

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

Arată mai multe

Postat 10 septembrie 2024

Închiriere spațiu

1 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

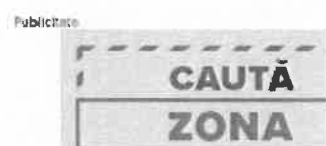
Suprafata utila: 100 m²

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

Spațiul are toate utilitățile necesare .

Este situat stradal pe Bld.Bucuresti, lângă Kaufland .

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



JustConta Business SRL

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

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

Spațiu de închiriat

5 EUR

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

Valabil din 01.10.2024 13:34:00



Specificații

Suprafata utila 30,0 m²

Descriere

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

Spațiul are 2 intrări, ceea ce facilitează accesul livrărilor.

Exista posibilitate de parcare, strada în fața spațiului.

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

0720960684

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 336

Raportează



Maria

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



oblio

Emite facturi cu Oblio și poți castiga o Tesla

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

JustConta Business SRL

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

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

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri , cabinet, showroom.

1 600 RON

0724541747

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 05.09.2024 16:55:01



Specificații

Suprafata utila 60.0 m²

Descriere

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri cabinet, showroom

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0724541747

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este vala

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 169

Raportează



Ovidiu

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



oblio

Emite facturi cu
și poți castiga o

Integrat oficial de sim

JustConta Business SRL

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

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/e01d1ifg680d72651di62793g6f6h482.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/e01d1ifg680d72651di62793g6f6h482.html)

Spatiu comercial de inchiriat

3 000 RON

Giurgiu, Giurgiu [vezi pe harta](#)

Validabil din 30.06.2024 09:57:41



174



Specificații

Suprafata utila 100,0 m²

Descriere

spatiu comercial stradal de inchiriat

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

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

0761270537

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valab

Adaugă fisier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 224

Raportează



Elena Bongioi

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



JustConta Business SRL

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

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

Închiriez spațiu ultracentral

350 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Valid din 13.08.2024 11:51:20



2/2



Specificații

Suprafata utila 100,0 m²

Descriere

Spațiu 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

0763615813

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 90

Raportează



Jeni

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



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/de-vanzare-inchiriere-spatiu-comercial-600-mp-IDhRiaA.html>



Postat 02 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

Spatiu comercial * DOI PAPUCI*

Giurgiu, sos. Bucuresti nr. Ansamblu IS

Parter 420 mp

Etaj 180 mp

Teren 710 mp

Deschidere la strada, 36 ml.

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

Plata în rate direct prin proprietar fara comisioane, dobânzi.

Acceptăm și unele schimburi, variante!



Demetrius

Pe OLX din martie 2013

Activ pe 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 562 0370

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

la 238km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

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

Arată mai multe ▼

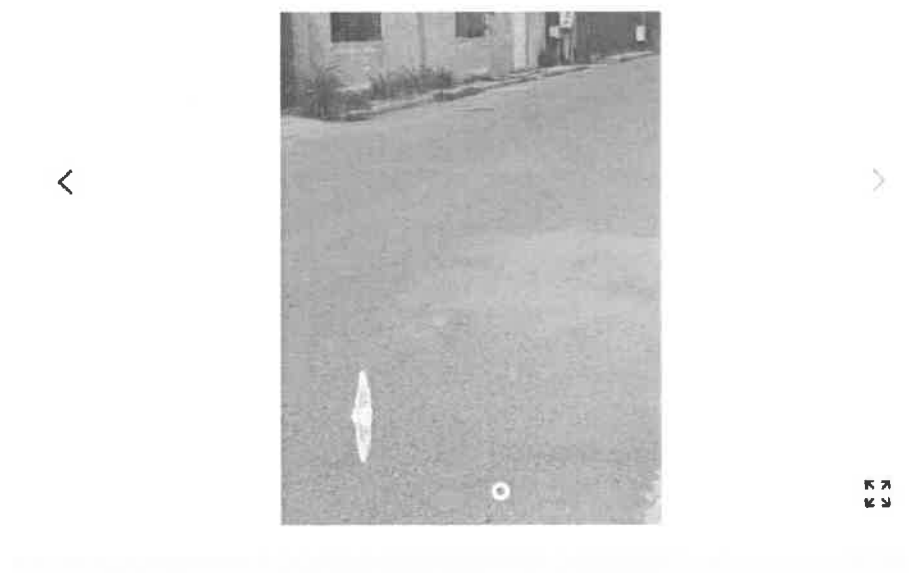
Publicitate

JustConta Business SRL

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

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

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



Postat 04 octombrie 2024

Tren intravilan Giurgiu

44 500 €

Publicitate

RATA DE LA 98€ LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 400 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vânzare 400m² de tren intravilan în Giurgiu, str. Negru Vodă, nr162 A, deschidere la strada 21 de m., gard din beton, apă potabilă, posibilitate de racordare la rețeaua electrică, gaze, canalizare, Posibilitate de construcție și extindere fără autorizație. Proprietar cu carte funciara. Accept și variante.

Trimite mesaj

☎ 076 160 0267

Mai multe anunțuri ale acestui v

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu

la 235km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către ur

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

Arată mai multe ▾

Publicitate

Publicitate

Truck Scout

JustConta Business SRL

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



NICO
Pe OLX din august 2013
Activ pe 03 octombrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 932 9424

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu

la 2,1 km de ține

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

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

Arată mai multe

Postat 03 octombrie 2024

Teren de vanzare Str. Negru Voda

49 €

Publicitate

RATA DE LA: 1 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 036 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

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

JustConta Business SRL

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

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



☎ 072 981 2477

Mai multe anunțuri ale acestui v

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

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

Arată mai multe ▾

Postat 24 septembrie 2024

Teren de vanzare municipiu Giurgiu

42 500 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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



Publicitate

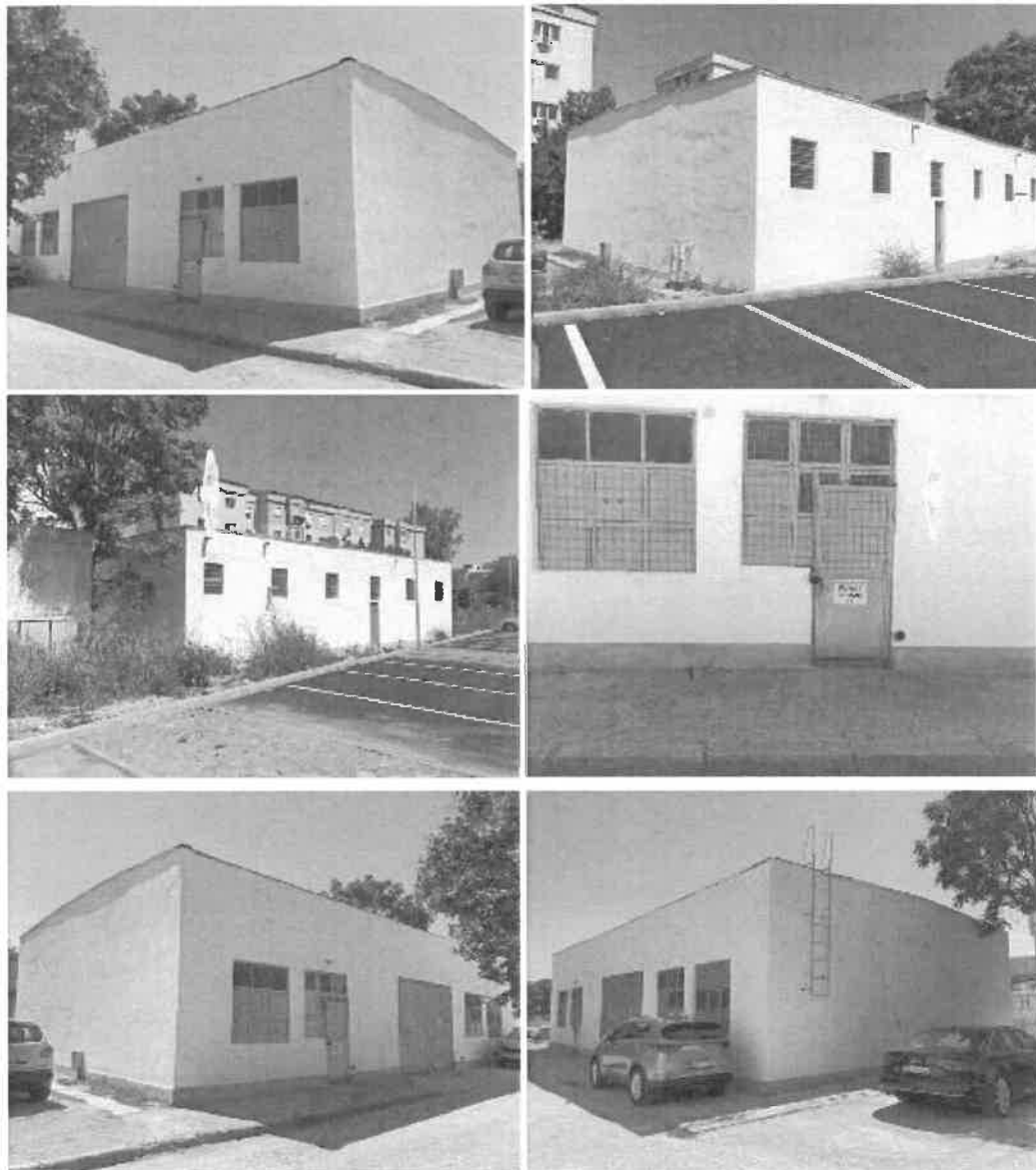


Publicitate

JustConta Business SRL

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

Anexa Nr. 3 - Fotografii



JustConta Business SRL

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

Anexa Nr. 4 - Localizare



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



JustConta Business SRL

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



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	58730
Ziua	28
Luna	10
Anul	2014

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan

Adresa: Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr. FN, AFERENT

PUNCT TERMIC 19

Nr. crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	36167	235	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	36167-C1	Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr. FN, AFERENT PUNCT TERMIC 19	PUNCT TERMIC 19

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
58730 / 28.10.2014		
Act normativ nr. HG 968, din 05.09.2002, emis de GUVERNUL ROMANIEI, act administrativ nr. MO 679 BIS/13-09-2002 emis de MONITORUL OFICIAL AL ROMANIEI; act administrativ nr. ANEXA NR. 2 LA HCL 135/26-08-1999 emis de COMISIA SPECIALA PENTRU INTOCMIREA INVENTARULUI BUNURILOR CARE ALCATUIESC DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI GIURGIU; act administrativ nr. 43127/14-10-2014 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; act administrativ nr. 33557/24-10-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;		
R1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, titlu electare, detinut prin lege, carte actuala	A1 A1.1
1 / 1	1) MUNICIPIUL GIURGIU DOMENIUL PUBLIC, CIF: 4852455	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

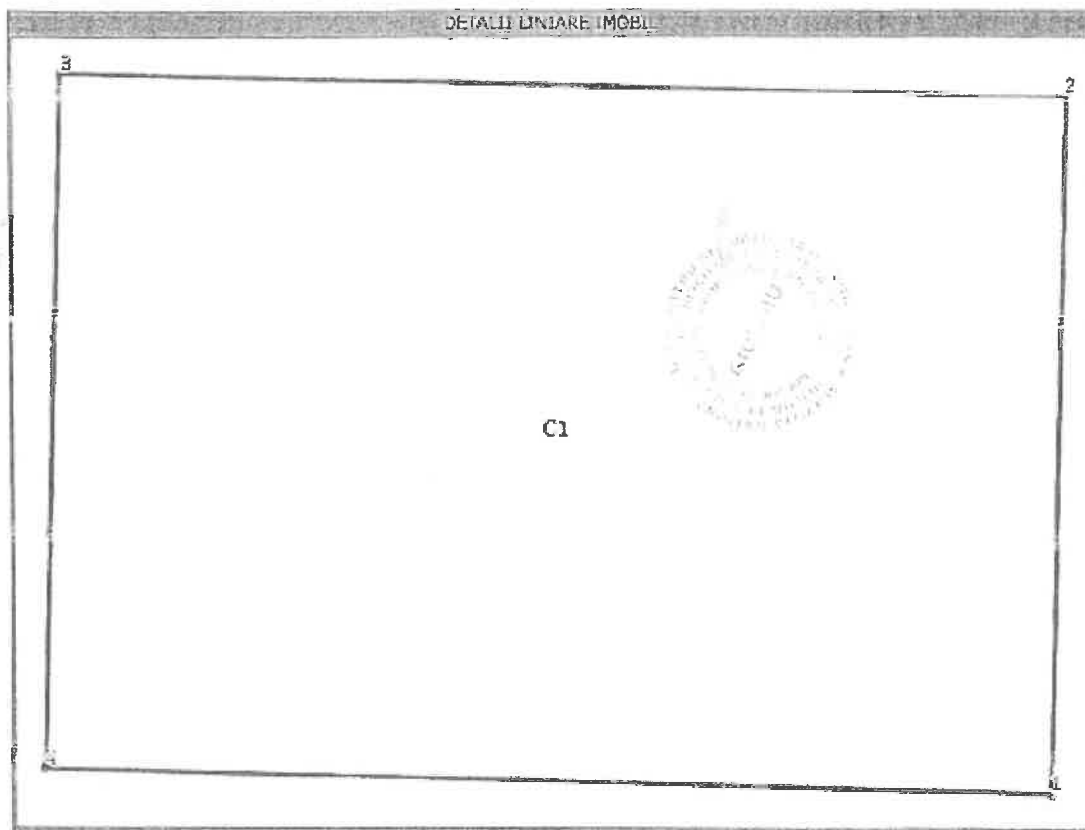


Anexa Nr. 1 la Partea 1
TEREN intravilan

Adresa: Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazul, nr. FN, AFERENT PUNCT TERMIC 19

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
36167	235	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.


Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta vilan	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	235	-	-	-	DOMENIUL PUBLIC

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	36167-C1	constructii Industriale si edititare	235	Cu acte	PUNCT TERMIC 19

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	12,7
2	3	18,5
3	4	12,7
4	1	18,5

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

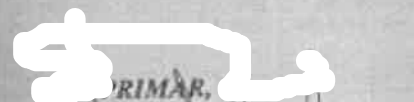
cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgia.ro

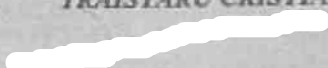
Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.1993/09.01.2024


Către,

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

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.53.779/13.06.2023, precum și Actul Adițional nr.1/116798/18.12.2023, vă rugăm să procedați la actualizarea Raportului de evaluare pentru Punctul Termic nr.19, care să cuprindă stabilirea valorii de piață la data concesiunii (stadiul fizic existent la data preluării efective), compus din teren în suprafață de 235,00 mp. și construcție în suprafață de 235,00 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Bulevardul Mihai Viteazul, nr.12A, identificat cu carte funciara nr.36167, pe care o atașăm în xerocopie.


PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN


DIRECȚIA PATRIMONIULUI,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN


ÎNTOCMIT,
BURCEA MADĂLINA

JustConta Business SRL

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



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

Nr. cerere	871
Ziua	09
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100162996389



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36167 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Bdul Mihai Viteazu, Nr. 12A, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36167	235	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36167-C1	Loc. Giurgiu, Bdul Mihai Viteazu, Nr. 12A, Jud. Giurgiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:235 mp; S. construita desfasurata:235 mp; PUNCT TERMIC 19

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
58730 / 28/10/2014 Act Normativ nr. HG 968, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (act administrativ nr. MO 679 BIS/13-09-2002 emis de MONITORUL OFICIAL AL ROMANIEI; act administrativ nr. ANEXA NR. 2 LA HCL 135/26-08-1999 emis de COMISIA SPECIALA PENTRU INTOCMIREA INVENTARULUI BUNURILOR CARE ALCATUIESC DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI GIURGIU; act administrativ nr. 43127/14-10-2014 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; act administrativ nr. 33557/24-10-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 2) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT	A1, A1.1 / B.3
23477 / 05/05/2020 Act Administrativ nr. 18476, din 26/03/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. FACTURA PLATA OCPI 3678, din 04/05/2020 emis de CN POSTA ROMANA SA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. CALCUL SUPRAFETE, INVENTAR COORDONATE, din 04/03/2020 emis de TCG DEVELOPMENTS SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 04/05/2020 emis de TCG DEVELOPMENTS SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. NOTA INREGISTRARE, din 05/05/2020 emis de TCG DEVELOPMENTS SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa 1.29, 1.31, 1.32, 1.33, din 05/05/2020 emis de TCG DEVELOPMENTS SRL;		
B2	Se noteaza adresa administrativa a imobilului : B-dul Mihai Viteazu, nr. 12A, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu.	A1, A1.1
57106 / 08/07/2021 Act Administrativ nr. HCL NR: 208, din 30/06/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. ANEXA LA HCLM NR: 208, din 30/06/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B3	Se noteaza trecerea imobilului din domeniul public in domeniul privat.	A1, A1.1
89710 / 25/09/2023 Act Administrativ nr. 34302, din 03/07/2020 emis de MUNICIPIUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 18386, din 11/09/2023 emis de ONRC; Act Administrativ nr. 1/35230, din 20/07/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B5	Intabulare, drept de CONCESIUNEpentru o perioadă de 25 de ani 1) GILBERT & ALICE SRL, CIF:37656129	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

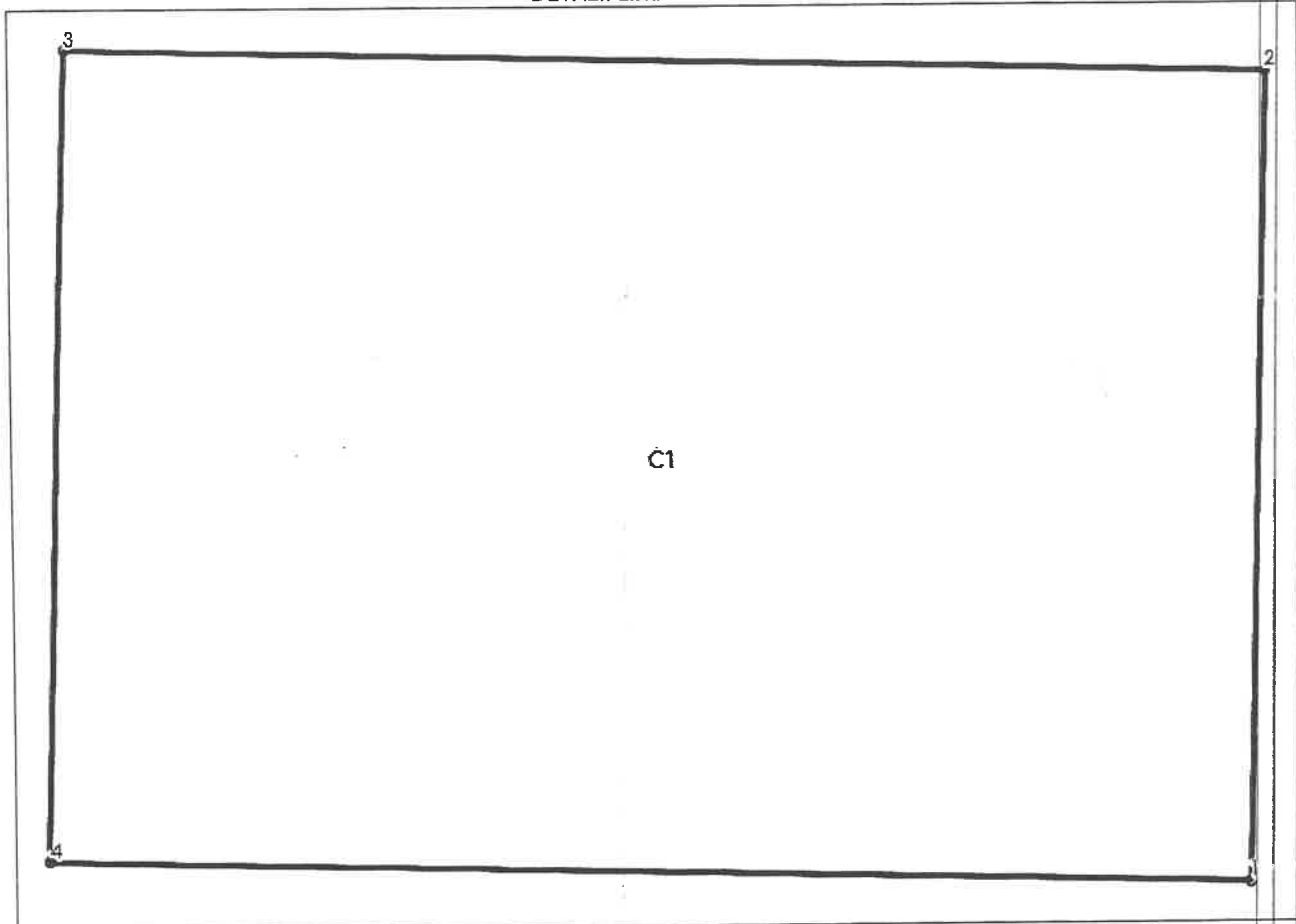
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36167	235	Teren neimpregmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	235	-	-	-	DOMENIUL PUBLIC

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36167-C1	construcții industriale și edilitare	235	Cu acte	S. construita la sol:235 mp; S. construita desfășurată:235 mp; PUNCT TERMIC 19

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.699
2	3	18.525
3	4	12.682

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
4	1	18.528

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

09/01/2024, 10:58

ROMÂNIA, județul GIURGIU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

nr. 102401 din 05.11 2023

CERTIFICAT
de atestare a edificării construcției realizate cu autorizație de construire

Urmare a cererii depuse de către **Burtavel Gilbert** înregistrată cu nr.102401 din 06.11.2023 confirmăm că pe imobilul situat în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, bd. **Mihai Viteazu, nr.12A**, înscris în cartea funciară nr. **36167** cu nr. cadastral/topografic **36167** există o construcție proprietatea **SC GILBERT & ALICE SRL** identificată prin **CUI 37656129** edificată în anul **2023**.

Edificarea construcției s-a efectuat conform autorizațiilor de construire nr. **137 din 05.07.2021** și există încheiat proces - verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. **28 din 14.07.2023**

Construcția are următoarea descriere:

- Destinația : **spatiu prestări servicii**
- număr unități individuale
- număr locuri de parcare -
- regimul de înălțime **Parter**
- suprafața construcție existentă : **Ac=235,0mp ;**
- **Ad=235,0mp ;**

Alte mențiuni-

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției în cartea funciară, în condițiile art. 37 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHIELESCU

ȘEF BIROU,
Emilia IONESCU

Întocmit,
Elena CIOBÎLTAN

AUTORIZAȚIE DE CONȘTRUIRE
nr. 137 din 05.07 2021

Ca urmare a cererii adresate de SC GILBERT & ALICE SRL cu sediul în
Județul Giurgiu, municipiul Giurgiu str. Negru Vodă bl.502, sc.A, et.parter camera 1, înregistrată la nr. 31841/29.06.2021
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările
și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor pentru:

"schimbare destinație punct termic în spațiu prestări de servicii cf.cod CAEN 4520 -service roți și testere mașini electrice"

CU nr. 367/08.06.2021; Categoria de importanță „D” redusă cf.HG 766/1997;

POT existent = POT propus ; CUT existent = CUT propus

Caracteristici construcție existentă: Ac=Ad=235,0mp., Au=215,9mp.Hmax= 5,10m;

Sistem constructiv: structură B.A. –cadre din beton armat,

fundatii: beton armat,

acoperiș: șarpantă plăci prefabricate din beton armat,

învelitoare: carton bituminos,

finisaj exterior:tencuieii driscuite cu vopsea lavabilă

tâmplărie exterioară:tâmplărie pvc

Lucrările propuse se vor executa cu respectarea condițiilor din avizele obținute: adresa DSP nr.175/14.06.2021, adresa ISU "VLASCA"
nr.2919983/09.06.2021, adresa nr.5706/SAAA/09.06.2021 a APM Giurgiu

Recepția finală a lucrărilor va fi condiționată de dovada asigurării numărului de locuri de parcare (6 locuri)

Proiectul tehnic a fost verificat de verificator tehnic atestat MLPTL: ing.Păunescu S.Bogdan-Ion atestat sub nr.09639 la cerintele A1, A2;

Se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare,

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Giurgiu municipiul Giurgiu, bdl. Mihai Viteazu nr.12 A

Cartea funciară 36167

Fișa bunului imobil _

Nr. cadastral intab. 36167

- lucrări în valoare de 118.000.0 lei

- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare (D.T.A.C.) nr.02/2021 „schimbare destinație
punct termic în spațiu prestări de servicii cf.cod CAEN 4520 -service roți și testere mașini electrice” a fost elaborată de BIA Mărculescu
Viorel SRL cu sediul în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu str. Gării nr.105, respectiv Mărculescu Viorel arhitect cu drept de
scmnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr.477 în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și
exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale Muntenia Vest a Ordinului Arhitecților din România.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

În conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/2016 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.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ - D.T. (D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele și din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute constituie infracțiune sau contravenție, după caz în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv, ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15^A) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de gauri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la groapa de gunoi materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții prin grija operatorului de salubritate cf. contractului nr. RGG0001386/10.06.2021 încheiat cu SC Rosal Group SRL;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 15 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 12 luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TERMENUL DE VALABILITATE A AUTORIZAȚIEI este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,

Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,

Liliana BAICEANU

ARHITECT-ŞEF ,

Ioana Cătălina Vărzaru

INTOCMIT,

Elena Ciochian

Taxa de autorizare în valoare de: 1180,0 lei, a fost achitată conform Ordin de plată nr. 0118588/30.06.2021 _____

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/ prin poștă la data de _____ însoțită de _____ exemplar(e) din documentația tehnică - D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/2016 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.

ROMÂNIA, județul GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 29208 din 14.07. 2022

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr.176 din 09.06.2022

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA:

AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE
nr. 137 din 05.07.2021

de la data de 05.07.2022 până la data de 04.07.2024

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă,
solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/ desființare.

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

L.S.

ÎNTOCMIT,
Elena CIOCIȚAN

Data prelungirii valabilității: 01.07.2022

Taxa de prelungire în valoare de: 354,0 lei cu chitanța nr.002050/01.07.2022

Transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de _____

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 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.

PROCES VERBAL DE RECEPTIE
la terminarea lucrarilor

nr. 28 din 14.07.2023

privind executia lucrarilor de constructii aferente investitiei **SCHIMBARE DESTINATIE PUNCT TERMIC IN SPATIU PRESTARI SERVICII P.- COD CAEN 4520** „ lucrari executate in cadrul contractului nr. din incheiat intre si (**lucrarea a fost executata in regie proprie**) .

1. Imobilul care face obiectul investitiei se identifica dupa cum urmeaza :
adresa administrativa : Bdv. MIHAI VITEAZU , nr. 12A – mun. GIURGIU
numar cadastral 36167
numar carte funciara 36167
2. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei de construire nr. 137 / 05.07.2021, eliberata de **Prim. Mun. GIURGIU** , cu valabilitate pana in anul 2024 .
3. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea din iulie 2021 pana in iulie 2023 fiind formata din urmatoarii :

Presedinte	BURTAVEL GILBERT	investitor
Membru	FAUR TIBERIU IOAN	specialist constructor
Membru	MOROACA PETRE	specialist constructor
Membru	VILCAN DANIEL	specialist constructor
Membru	INSP.URBANISM : <u>NICULESCU SOFIAN</u>	din partea Prim.GIURGIU

4. Au mai fost prezenti-invitat -
5. Secretariatul a fost asigurat de **NICULESCU SOFIAN**, diriginte de santier autorizat in domeniul/domeniile 1 ; 2.2 autorizatia nr. 00015367 .
6. Constatarile comisiei de receptie la terminarea lucrarilor
 - 6.1. capacitati fizice realizate : Ac. = 235,00 mp. ; Ad. = 235,00 mp. ; Au. = 215,92 mp. ;
 - 6.2. nu au fost remediate aspectele consemnate in Procesul-verbal de suspendare a procesului de receptie la terminarea lucrarilor inclusive cele rezultate in urma expertizelor tehnice, ridicarilor topografice, incercarilor suplimentare, probelor, masuratorilor si altor teste solicitate, in termenul de remediere, cuprinse in lista anexa nr. 1 la prezentul process verbal. – **nu este cazul** .
 - 6.3. nu au fost realizate masurile prevazute in avizul de Securitate la incendiu si in documentatia de executie din punct de vedere al prevenirii si al stingerii incendiilor, cuprinse in lista din anexa nr. 2 la prezentul process verbal. – **nu este cazul** .
 - 6.4. lucrarile cuprinse in lista din anexa nr. 3, la prezentul proces verbal prezinta vici care nu pot fi inlaturate si care prin natura lor implica nerealizarea uneia sau a mai multor cerinte

fundamentale, caz in care se impun expertize tehnice, reproiectari, refaceri de lucrari si altele . - **nu este cazul** .

- 6.5. valoarea initiala / finala a lucrarilor - 118.000.....lei.
- 6.6. Perioada de garantie - **nu este cazul** .
- 6.7. Alte constatari, inclusive ca urmare a solicitarilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit constructia; se constata ca lucrarile nu respctia autorizatia de construire, reprezentantul autoritatii administratiei publice competente, care a emis autorizatia de construire/desfiintare al Inspectoratului Regional in Constructii - Sud Muntenia, al Directiilor Judetene pentru Cultura sau al Inspectoratului Judetean pentru Situatii de Urgenta propun respingerea receptiei) . - **nu este cazul** .
7. In urma constatarilor facute, comisia de receptie decide **admiterea receptiei la terminarea lucrarilor** respingerea receptiei la terminarea lucrarilor .
8. Comisia de receptie motiveaza decizia luata prin - **lucrarile executate sunt corespunzatoare proiectului de executie, sunt de buna calitate si asigura functionalitatea pentru care s-a intocmit proiectul de executie** .
9. Comisia de receptie recomanda luarea urmatoarelor masuri - **nu este cazul** .
10. Prezentul proces verbal continand 2 file si anexe numerotate ,cu un total de file a fost incheiat astazi 07.07.2013, in 3 (trei) exemplare , la domiciliul beneficiarului
11. Alte mentiuni - **nu este cazul** .

Comisia de receptie

Presedinte BURTAVEL GILBERT
Membru FAUR TIBERIU IOAN
Membru MOROACA PETRE
Membru VILCAN DANIEL

Membru Prim. GIURGIU - Insp.

Diriginte de santier arh. NICULESCU SOFIAN

INVITAT

Executant - nu este cazul .



DECLARAȚIA

privind valoarea reală a lucrărilor executate în baza autorizației de construire

nr. 137 din 05.07.2021

2023 60/09
07 03

Subsemnatul BURTAVEL GILBERT
reprezentant al beneficiarului S.C. GILBERT & ALICE SRL
cu domiciliul fiscal în România/ județul GIURGIU, municipiul/ orașul/ comuna GIURGIU
satul/ sect. cod poștal str. NEGRU VODA nr. 502 bl. A sc. A
et. P, ap. 1, identificat prin BI/ CI/ CIP/ pașaport seria GG, nr. 377686, CIF¹ 37656179
tel./ fax: 0723 472 100, email:

în calitate de beneficiar al autorizației de construire nr. 137 din 05.07.2021, emisă de primarul municipiului Giurgiu, având obligația de a executa integral lucrările autorizate, inclusiv instalațiile aferente acestora până la data de 2024, declar că valoarea reală a lucrărilor este de 118.000 lei.

Menționez că am luat la cunoștință și sunt de acord cu dispozițiile prevederilor art. 6 lit. c) și e) ale regulamentului U.E. 679/2016 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, prin care Primăria Municipiului Giurgiu este îndreptățită să utilizeze datele mele cu caracter personal.

data

BURTAVEL GILBERT
semnătura

L.S.



FIȘA DE CALCUL privind regularizarea taxei pentru eliberarea autorizației de construire

nr. crt.	Specificație	U.M.	Valori
1.	Valoarea lucrărilor declarată de solicitant la emiterea autorizației de construire, înscrisă în aceasta a. În cazul în care valoarea din rd. 7 este determinată în funcție de valoarea înscrisă la rd. 3	- lei -	118.000
2.	Taxa încasată la eliberarea autorizației de construire determinată în funcție de valoarea înscrisă la rd. 3 respectiv: valoarea rd. 3 x 1%	- lei -	1180,0 + 354,0 = 1534
3.	Valoarea reală a lucrărilor declarată de solicitant, la terminarea acestora b. În cazul în care valoarea din rd. 7 negativă, taxa datorată se determină în funcție de valoarea înscrisă la rd. 6, respectiv: valoarea rd. 6 x 1%	- lei -	118.000
4.	Suprafața construită desfășurată a clădirii **)	- mp -	235,0
5.	Valoarea impozabilă a clădirii, potrivit anexei nr. 1 c. Pentru clădirile cu destinația de locuință și anexele gospodărești, taxa se reduce cu 50%;	- lei/ mp	—
6.	Valoarea impozabilă a clădirii (rd. 4 x rd. 5)	- lei -	118.000
7.	Valoarea din rd. 3 - Valoarea din rd. 6 = ± d. În cazul în care prin autorizația de construire s-a autorizat executarea de lucrări la o clădire existentă, iar în urma acestora, suprafața construită nu sa modificat, regularizarea taxei se face numai în funcție de valoarea înscrisă la rd. 3	- lei -	—
8.	Taxa datorată de solicitantul - contribuabil ca efect al stabilirii valorii impozabile/reale a clădirii	- lei -	1180,0
9.	Diferența de încasat de la solicitantul - contribuabil ca efect al regularizării	- lei -	—

Achitat diferența de încasat cf. chitanței/ OP nr. din

SECRETAR GENERAL
Liliana BĂBEANU

CLOCIȚAN ELENA

*) Se va completa: codul de identificare fiscală (codul numeric personal, numărul de identificare fiscală, după caz); etc.

**) Nu se completează în cazul contribuabililor - persoane juridice

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/2016 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.



INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII

Inspectoratul Județean în Construcții GIURGIU



(DO_2023_273337-2)

Giurgiu, str. București, bloc 105, scara B, mezanin
Cod fiscal: 4170946
Cod IBAN: RO34TREZ321501701X009850
TREZORERIA MUN. GIURGIU

Tel: 0246 211 306
Fax: 0246 213 206
E-mail: giurgiu@isc.gov.ro
https://www.isc.gov.ro/judet_GR.html

ADEVERINȚĂ

inițială
rectificativă

obiectiv
obiect¹⁾

Prin prezenta, ca urmare a depunerii anunțului de finalizare a lucrărilor F.16 nr. DO_2023_260254 din 05/07/2023 se adeverește așa cum rezultă din evidențele noastre că investitorul/proprietarul GILBERT & ALICE SRL, CUI 37656129 titular al autorizației de construire/desființare nr. 137 din data de 05/08/2021, emisă de Primaria MUNICIPIUL GIURGIU, pentru obiectivul de investiții SCHIMBARE DESTINAȚIE PUNCT TERMIC ÎN SPAȚIU ÎN STĂRI DE SEVICII CF. COD CAEN 4520 - SEVICE ROȚI ȘI TESTARE MAȘINI ELECTRICE, cu valoarea de 118000.00 lei, situat în Județul GIURGIU, Orașul/comuna MUNICIPIUL GIURGIU, Localitate/sat GIURGIU, str.BD. MIHAI VITEAZU, nr.12A, Cartea funciară 36167, Nr. cadastral 36167, cu valoarea totală reală/impozabilă a lucrărilor executate de 118000.00 lei având cote totale datorate, inclusiv penalități la data emiterii prezentei, în sumă de 708.00 lei, a efectuat plăți totale către I.S.C în sumă de 708.00 lei, conform documente de plată:

Documente de plată anexate:

- MP, număr 6156, data 09.03.2023, valoarea 413.00 lei, reprezentând cote ISC
- MP, număr 16365, data 05.07.2023, valoarea 295.00 lei, reprezentând cote ISC

Menționăm faptul că, investitorul/proprietarul GILBERT & ALICE SRL, CUI 37656129 are achitate sume în plus față de obligația legală de 0.00 lei.

Se eliberează Adeverința în vederea efectuării recepției la terminarea lucrărilor.

Notă:

- Conformitate cu prevederile art. 23. litera e) din H.G. 273/1994 - Regulamentul privind recepția construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, în termen de 5 zile de la data finalizării recepției la terminarea lucrărilor, aveți obligația de a comunica Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.
- Prezenta adeverință reprezintă documentul dovăditor emis de Inspectoratul de Stat în Construcții prin care se confirmă plățile efectuate.
- Pentru preluarea adeverinței sunt necesare următoarele documente: cartea de identitate în copie a titularului autorizației pentru persoane fizice; certificatul de înregistrare fiscală în copie pentru persoanele juridice; împuternicire din partea societății pentru reprezentantul acesteia care semnează cererea de primire, dacă este cazul.

INSPECTOR ȘEF JUDEȚEAN
BĂRDĂUNE PETRE

Data întocmirii: 13/07/2023

¹⁾ Reprezintă „parte/obiect/sectoare din/de construcție” distinctă în cadrul unui obiectiv ce face subiectul P.V.R.T.L pe „parte/obiect/sectoare din/ de construcție”, conform HG 273/19

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
DE PE LANGĂ TRIBUNALUL GIURGIU

CERTIFICAT DE INREGISTRARE

EMISA GILBERT & ALICE SRL

Sediu social: Mănăstirea Giurgiu, Strada NEGRU VODA, CAMERA 1, Bld. 503, Scara A, Etaj PATER

Ap. 2, Județ Giurgiu

Activitatea principală: 5610 - Restaurante

Cod unic de înregistrare: 37656129

din data de: 26.05.2017

Nr. de ordine al registrelor comerciale: 352/19/25.05.2017

Data eliberării: 26.05.2017

DIRECTOR

Vladimir COPORU

Seta B Nr. 352/1598



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

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

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.108.326/22.11.2023;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și al Direcției Juridice și Administrație Locală, înregistrat la nr.109.026/23.11.2023;
- cererea domnului Burtavel Gilbert, în calitate de administrator al GILBERT & ALICE S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.104.296/10.11.2023;
- 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 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 imobilului compus din construcție și terenul aferent care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 235,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, fost Punct Termic 19, înscris în cartea funciară nr.36167.

Art.2. 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

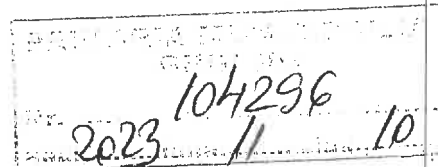
**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, **29 noiembrie 2023**
Nr. 352

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

DOMNULE PRIMAR,



Subsemnatul Burtavel Gilbert, în calitate de administrator al societății GILBERT & ALICE S.R.L., cu sediul în Giurgiu, Strada Negru Vodă , bloc 502, scara A, ap.2, parter, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu numărul J52/419/2017, având CUI 37656129, vă rog respectuos a-mi aproba cumpărarea spațiului PT 19, situat în Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, în suprafață de 235,00 mp., pe care îl dețin conform Contractului de concesiune nr.34302/03.07.2020.

Imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, este înscris în CF nr.36167, având număr cadastral 36167.

Spațiul are destinația de prestări servicii fiind autorizat conform Autorizației de construire nr.137/2021 și finalizat prin Procesul Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.28/14.07.2023.

Menționez că am înscris în cartea funciară contractul de concesiune și obținut certificatul de atestare a edificării construcției realizate cu autorizație de construire nr.102401/05.11.2023.

Vă aduc la cunoștință faptul că am realizat investiții la structura spațiului, fundație, acoperiș, tâmplărie și finisaje și am abținut toate avizele de furnizorii de utilități.

Vă mulțumesc!

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI GIURGIU

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

Clădirea care a fost obiectul contractului de concesiune nr 34302 din data de 03.07.2020 denumita Punct Termic 19, blv. Mihai Viteazul, nr.12 A , mun.Giurgiu, având destinația inițială de clădire industrială , făcând parte din vechiul sistem de încălzire centralizată (CET) , are o suprafață de 235 mp.

În baza caietului de sarcini și a contractului de concesiune sunt prevăzute o serie de investiții pe care beneficiarul GILBERT & ALICE S.R.L., se angajează a le realiza în termenele prevăzute în graficul de realizare a investiției .

Fiind o clădire industrială realizată de cadre prefabricate din beton armat la o inspecție vizuală făcută de către un inginer atestat MI.PAT , imobilul nu a necesitat lucrări de consolidare a structurii , iar beneficiarul a dorit să păstreze compartimentarea inițială a clădirii. De asemenea , s-au menținut golurile de uși și ferestre , păstrându-se funcțiunea de clădire industrială , destinată prestari servicii. Pentru a reintegra clădirea în arhitectura zonei dar și pentru a funcționa în parametrii actuali pe care trebuie să-i îndeplinească au fost necesare următoarele lucrări de amenajare :

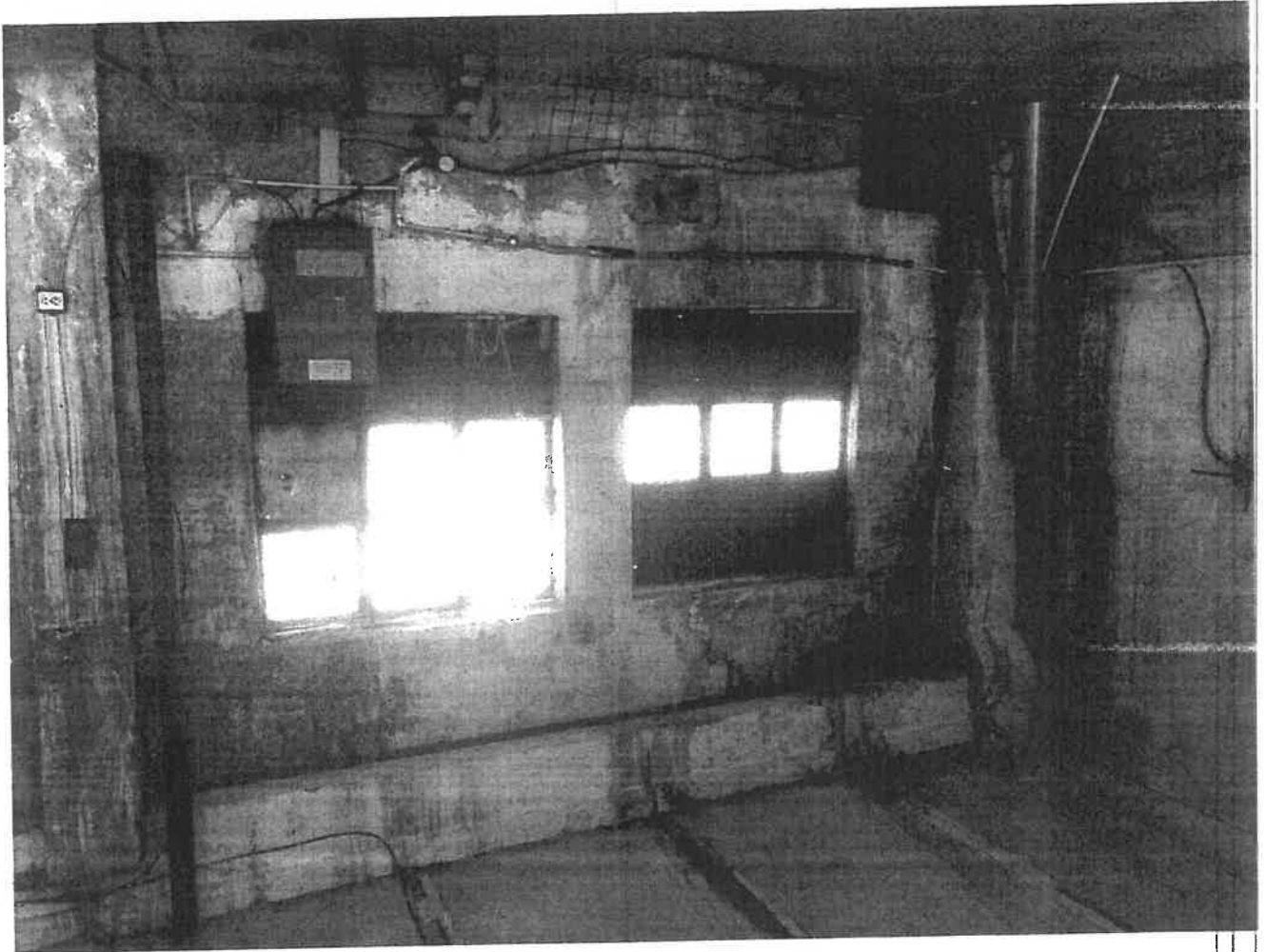
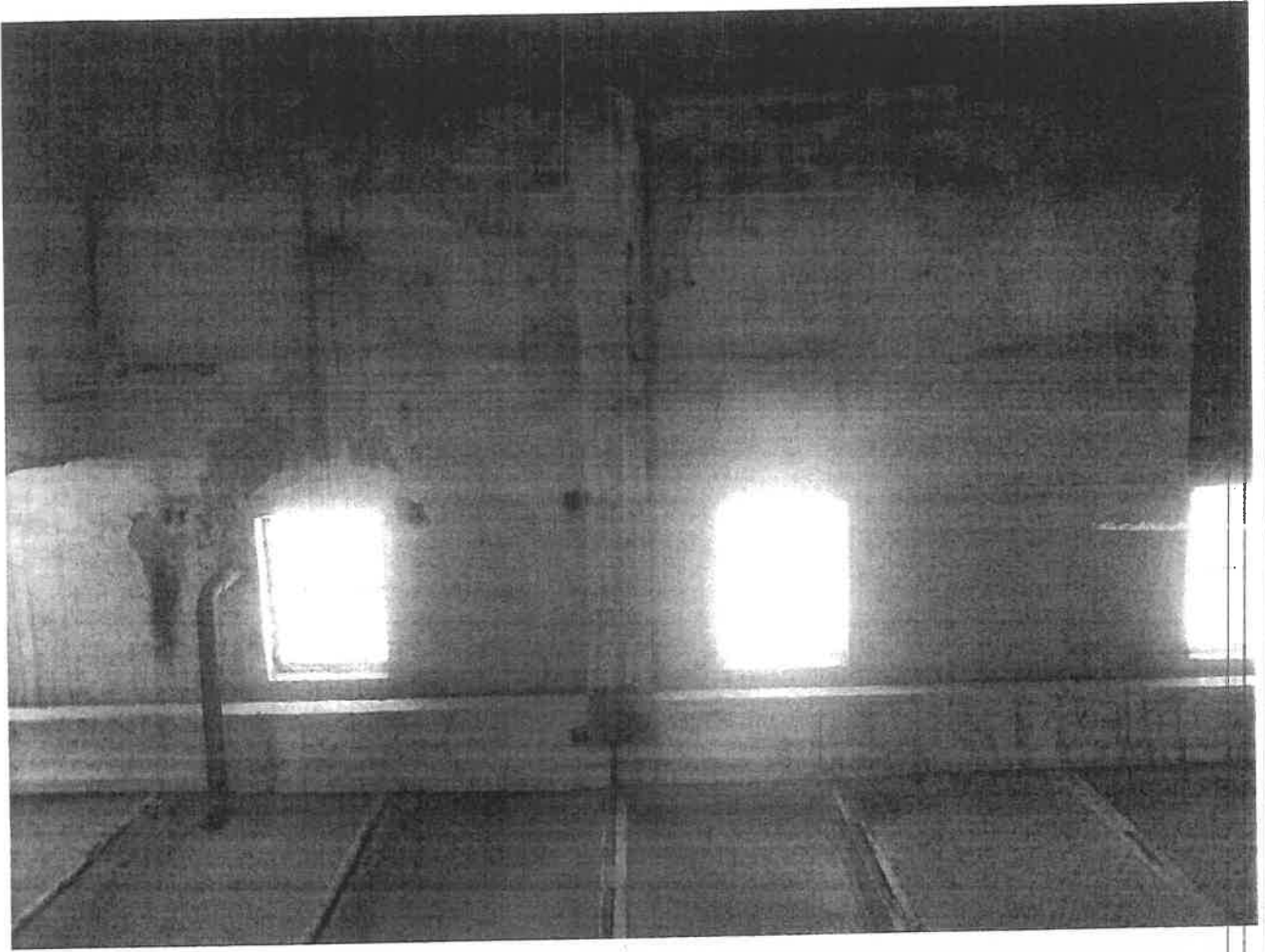
1. Refacere acoperiș terasă prin înlocuirea stratului de bitum cu carton bituminos în trei straturi și a sistemului pluvial de burlane .
2. Montare termosistem EPS 100 pentru a satisface noile cerințe de eficiență energetică .
3. Înlocuire tâmplărie existentă cu tâmplărie prevăzută cu geam termopan la ferestre și a ușilor metalice cu uși din panouri termoizolante .
4. Înlocuire instalații electrice , sanitare , termice .
5. Refacere pardoseală cu strat subțire și șapă beton elicopterizat .
6. Izolare tavan cu spumă poliuretanică de aproximativ 10 cm
7. Văruirea pereților sau cu var lavabil prin pulverizare .

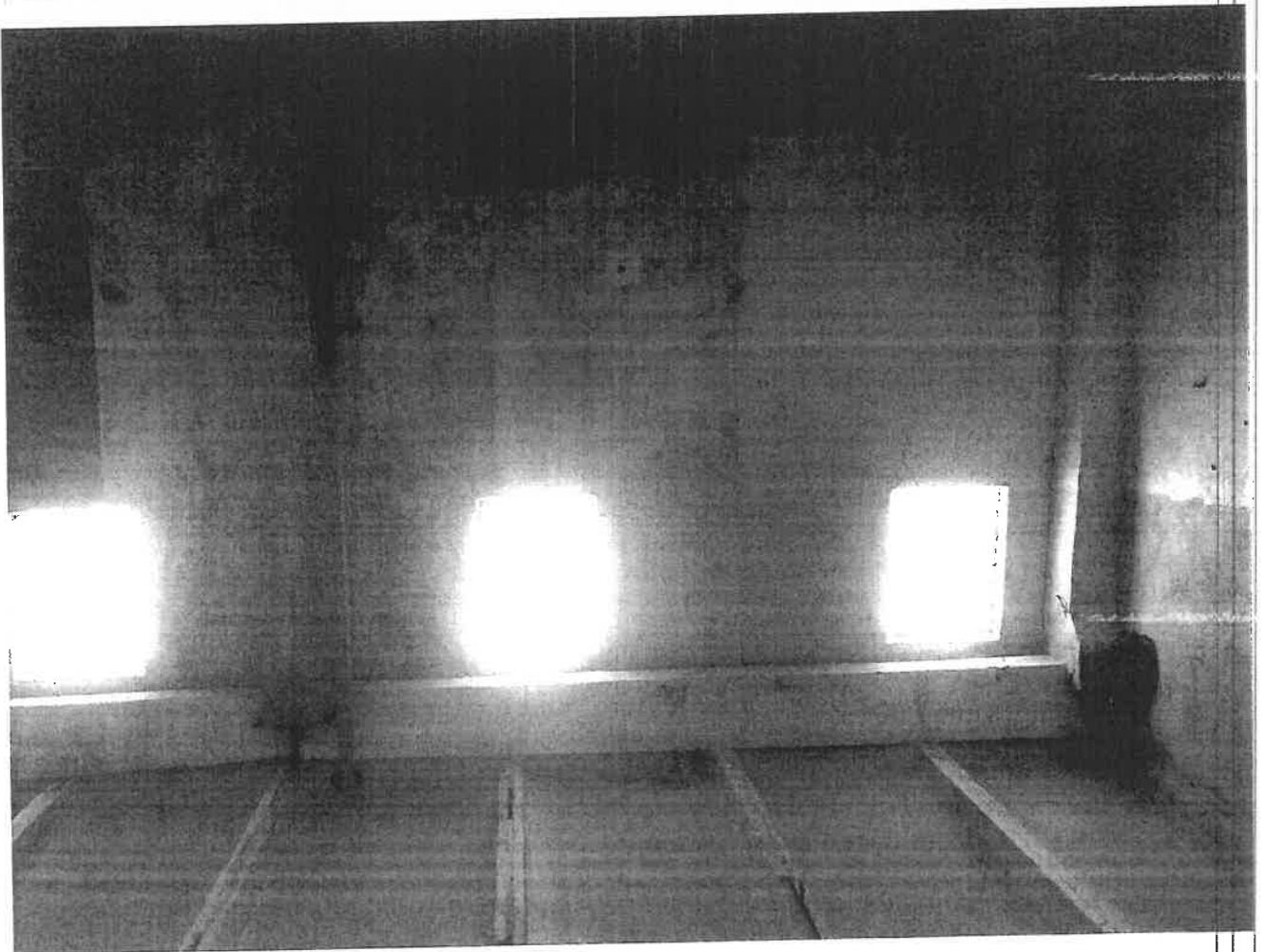
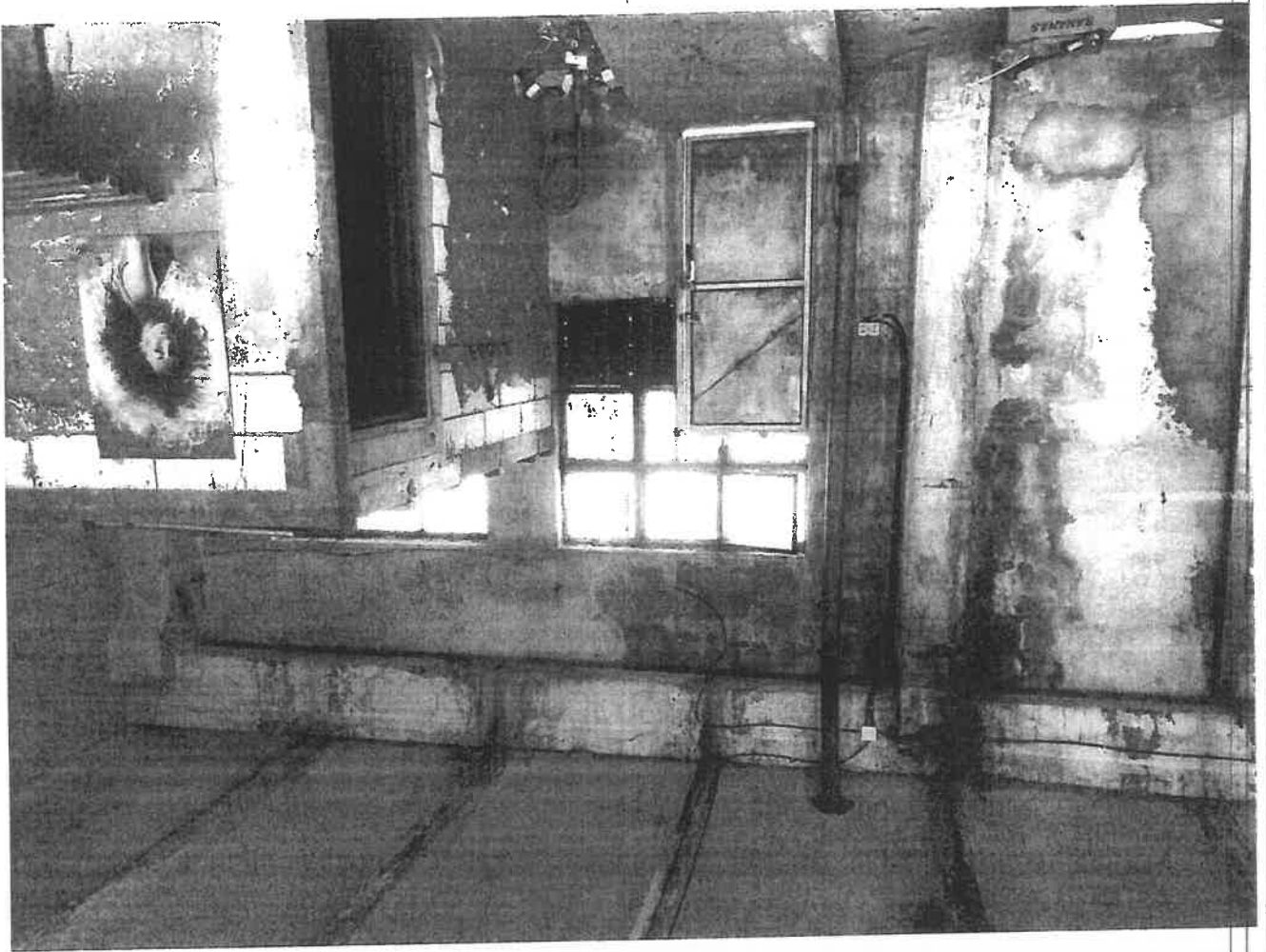
Menționez ca imobilul nu a necesitat obținerea unei autorizații de construcții deoarece nu și-a schimbat conformația inițială , nu a necesitat consolidare sau compartimentări noi specifice. Lucrările au fost efectuate în baza devizelor de lucrări , a facturilor și certificatelor de garanție ce vor fi atașate la cartea construcțiilor .

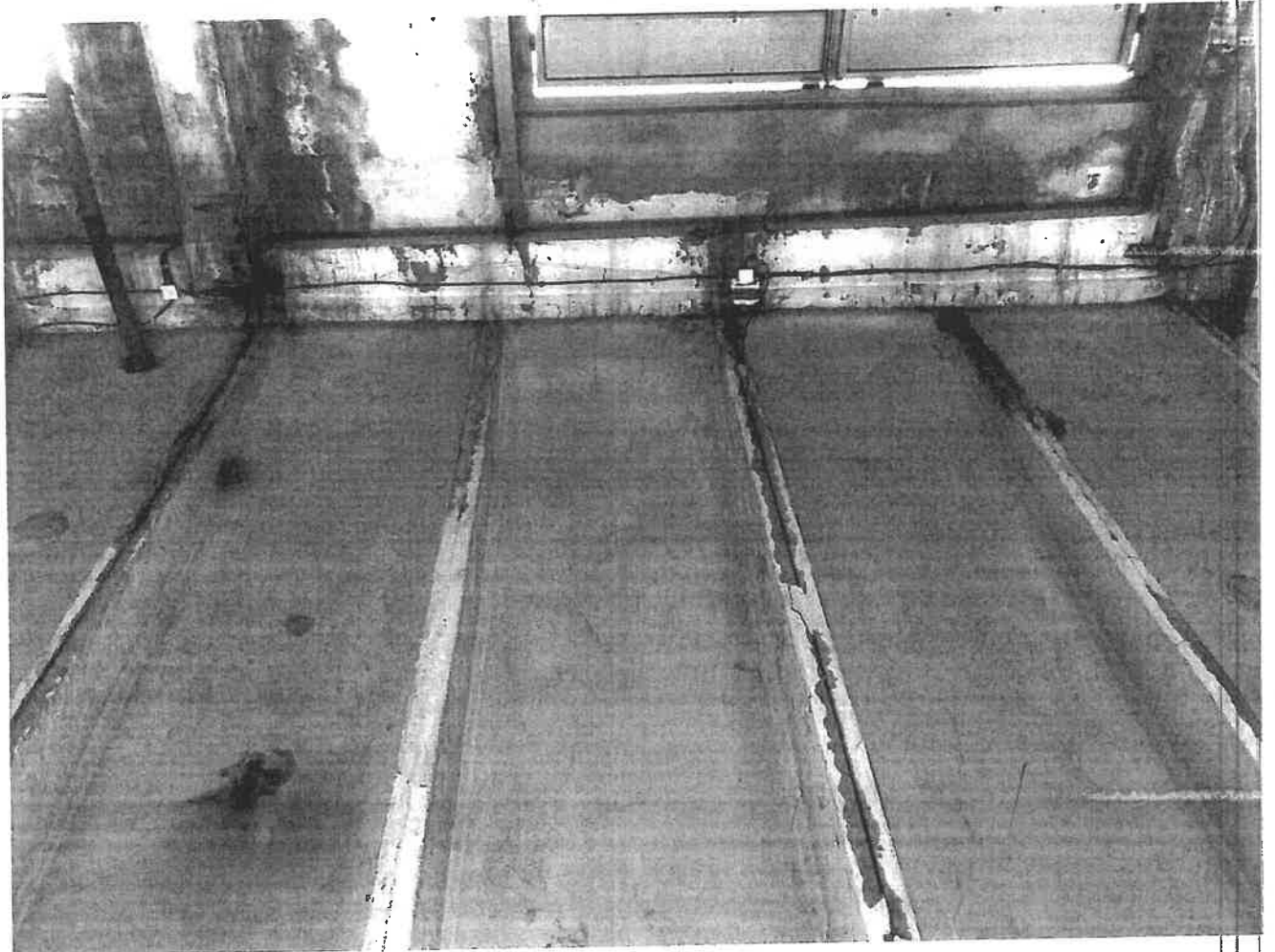
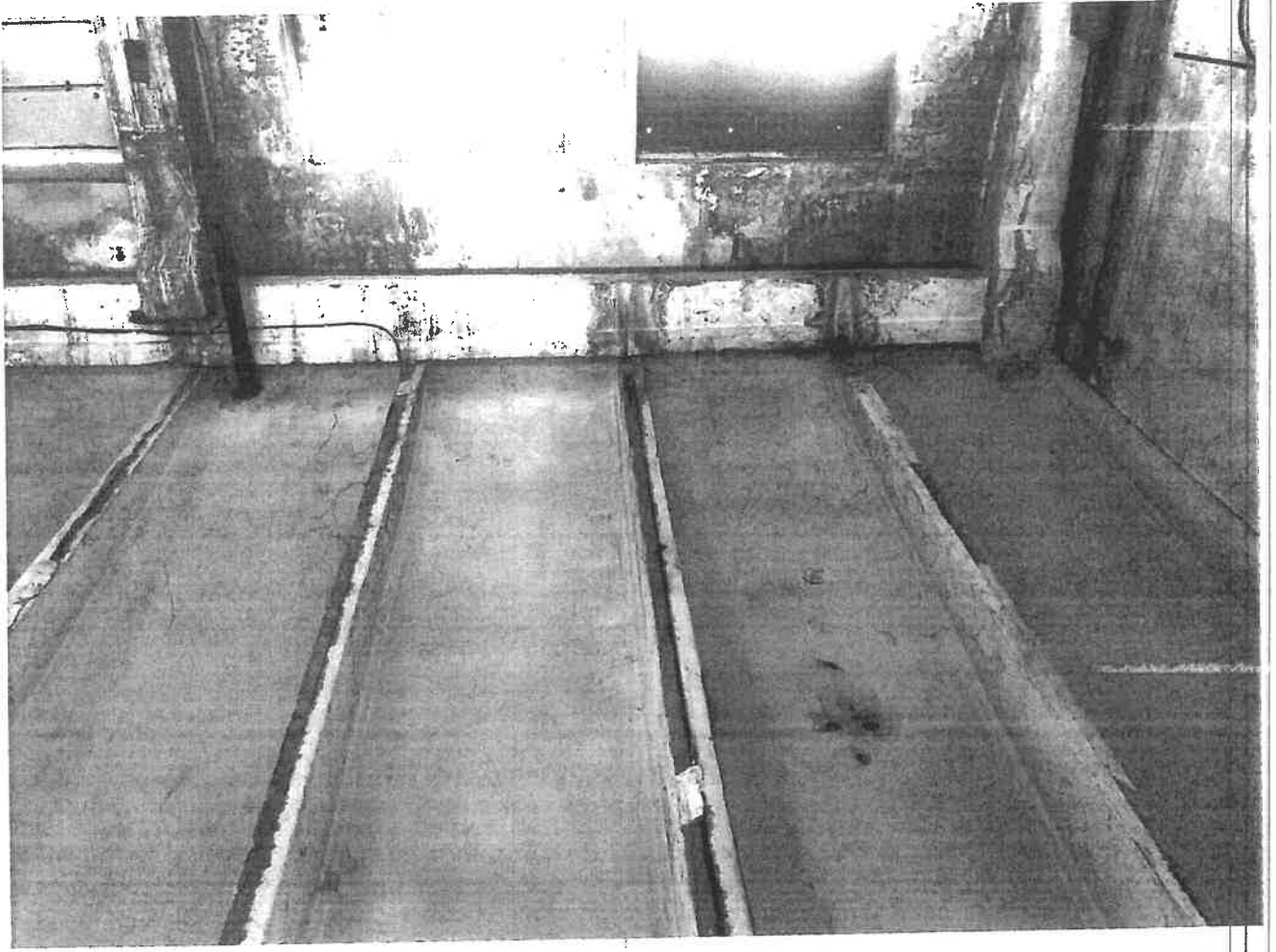
Lucrările executate se încadrează în prevederile Legii 50/1991, actualizată în anul 2021, articolul 11, alin. 1, lit. b, c, f, g, h, i.

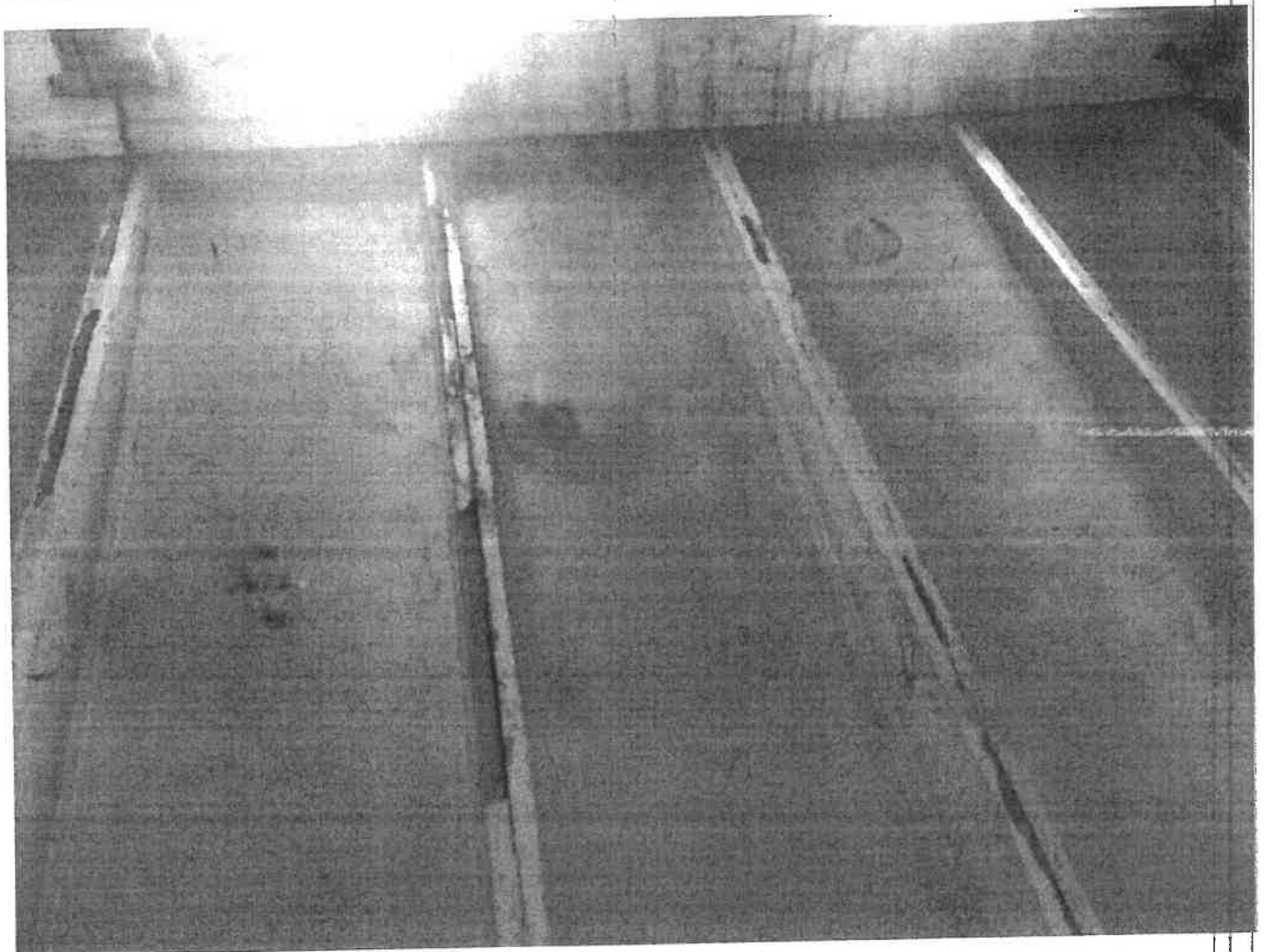
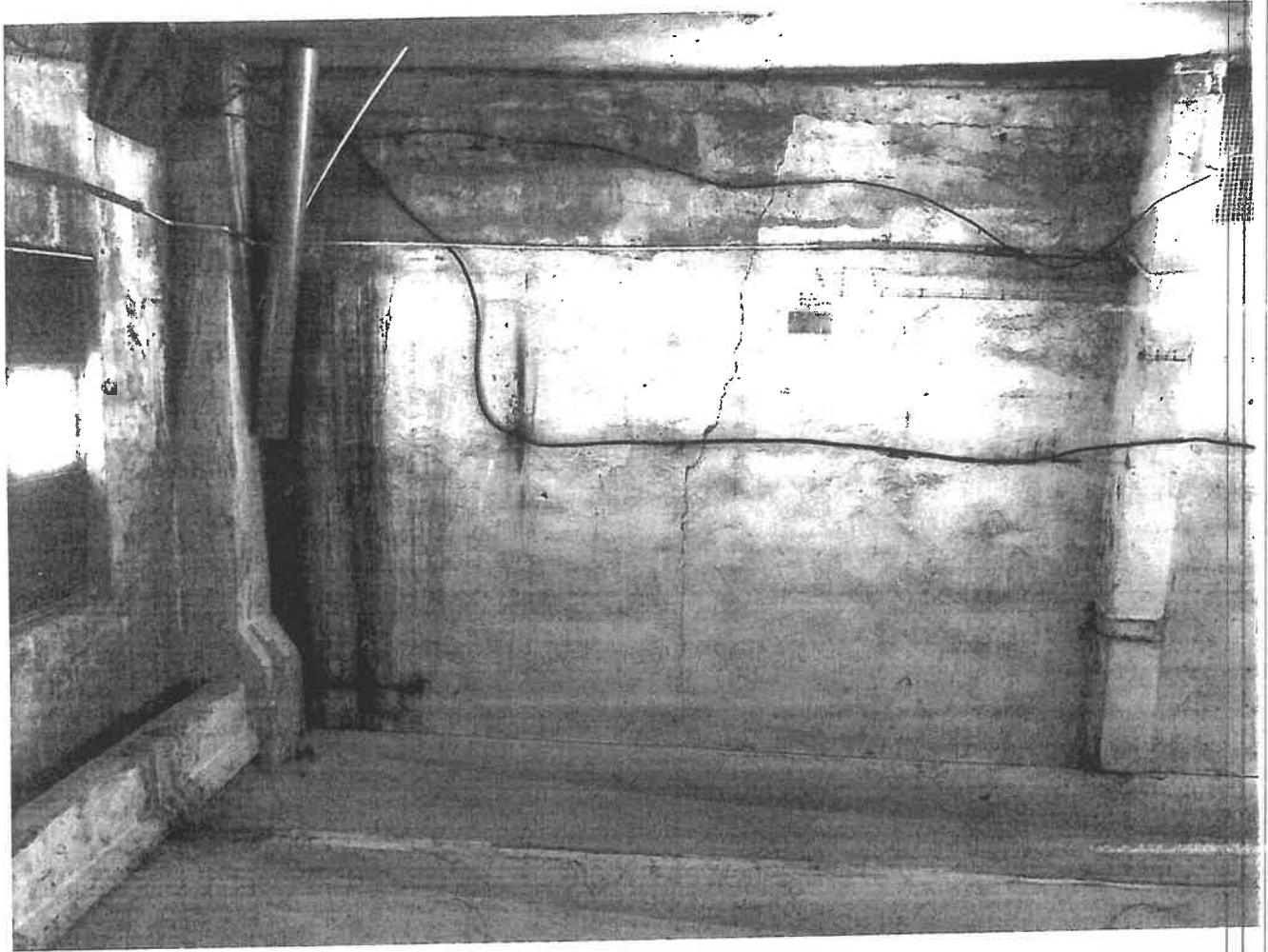
Întocmit
Arh. Sofian Niculescu

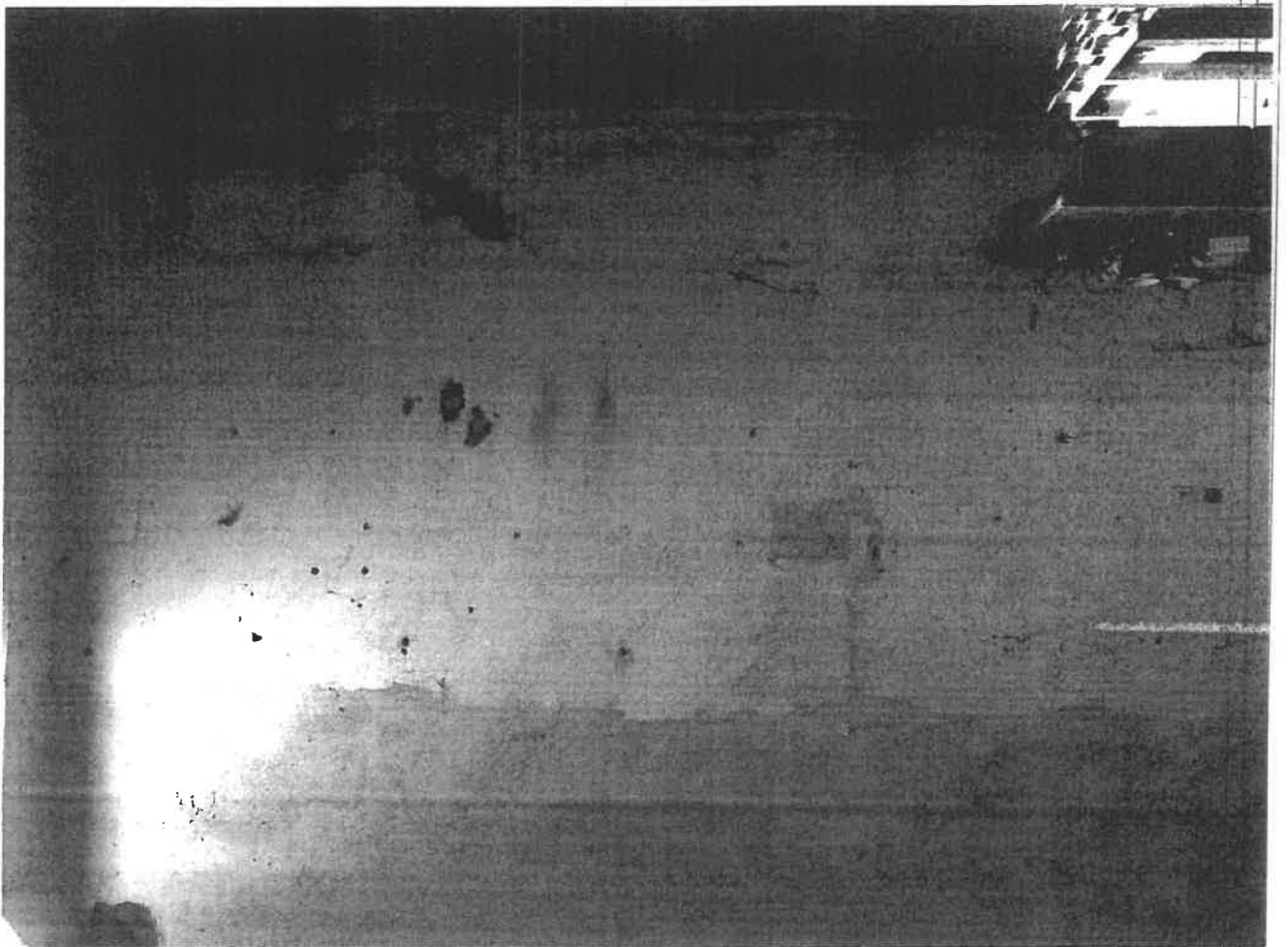
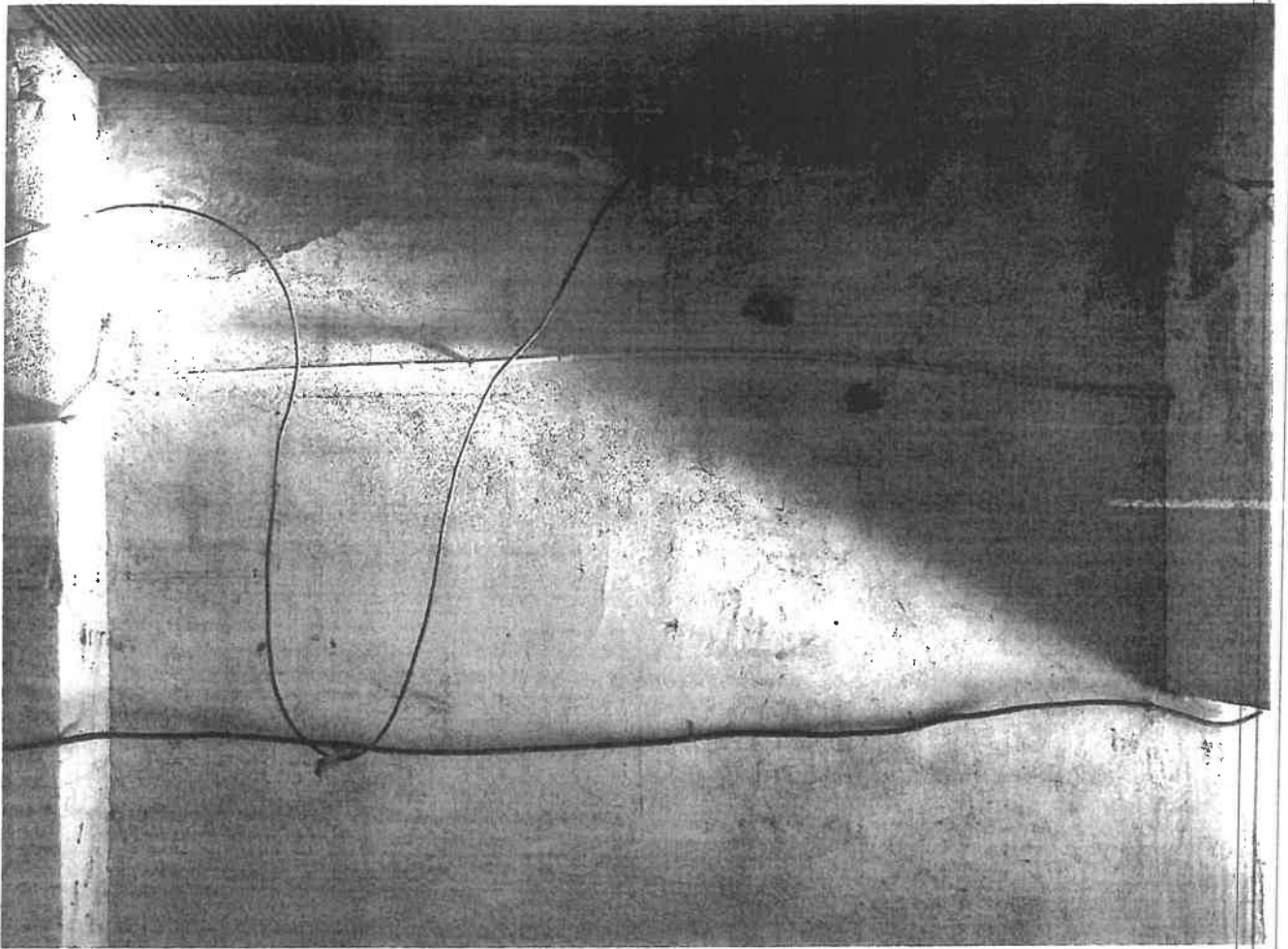




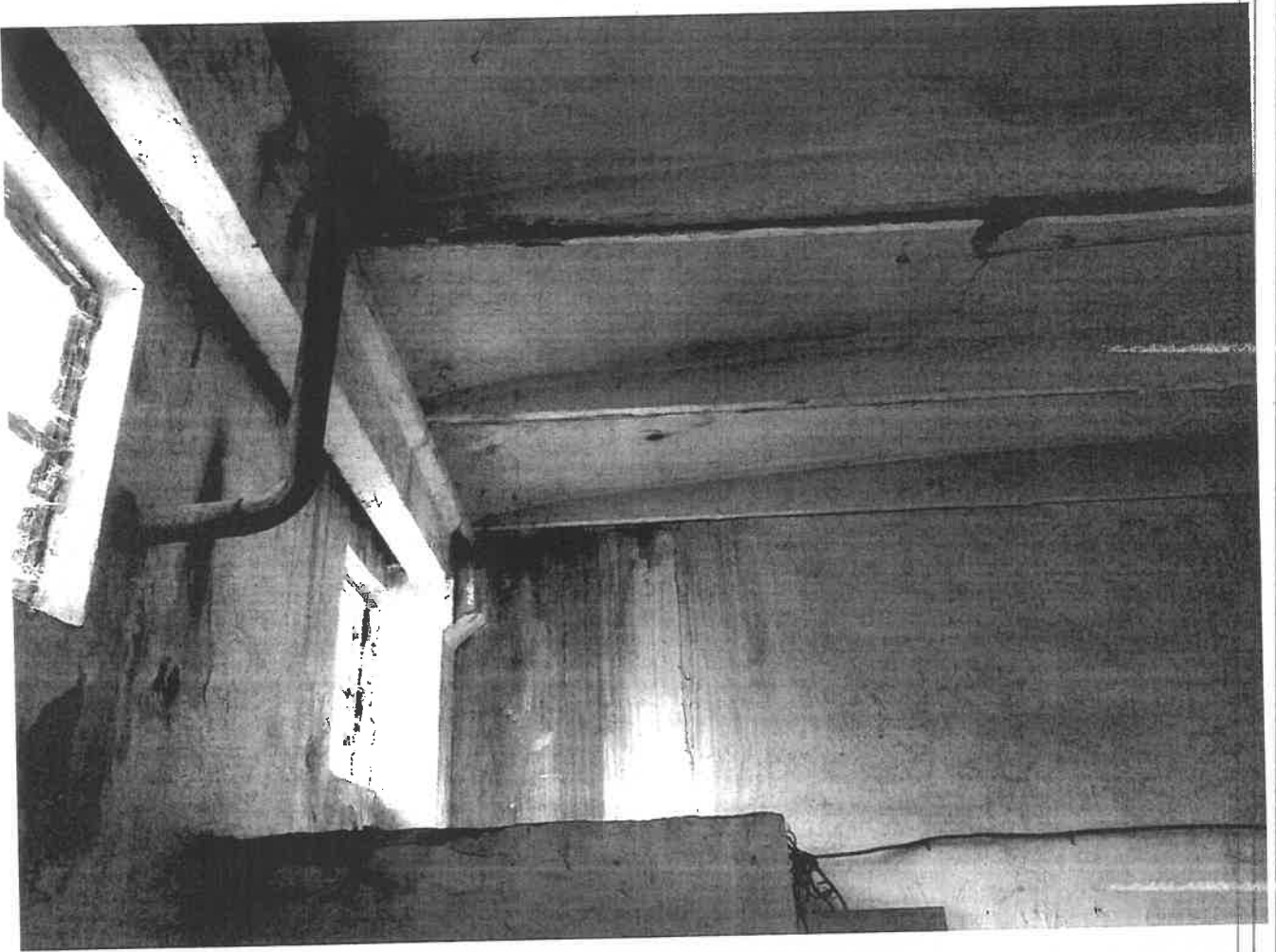












DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELSCU ADRIAN

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 235,00 mp., situat în Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, fostul Punct Termic 19.

Prin Hotărârea nr.352/29.11.2023, 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 235,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A, fost Punct Termic nr.19, înscris în cartea funciară nr.36167.

Imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, fiind înscrisă în CF nr.36167, cu număr cadastral 36167.

Imobilul a fost concesionat prin licitație publică și face obiectul contractului nr.34.302/03.07.2020. 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.

Valoarea de piață determinată pentru întregul imobil, compus din construcție și teren aferent este de 58.700 Euro, conform Raportului de evaluare.

Din calculul efectuat de evaluator rezultă că, pentru facturile prezentate de către concesionar a investițiilor realizate pentru amenajarea spațiului și aducerea la stadiul actual a necesitat lucrări de amenajare prezentate în memoriul tehnic de prezentare, în sumă de în memoriul tehnic de prezentare, în sumă de 79.189,632 Euro echivalentul a 395.948,16 lei (la cursul de schimb la data evaluării).

În urma recalculării, diferența de preț pe care trebuie să o achite cumpărătorul, este în sumă de plată de 58.700 Euro la care se adaugă TVA.

Având în vedere prevederile art.364 din din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Casa de Ajutor Reciproc a Pensionarilor beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărare datorită investițiile realizate.

Drept pentru care, propunem aprobarea vânzării directe a imobilului, compus din construcție și teren aferent în suprafață de 235,00 mp., situat în Bulevardul Bulevardul Mihai Viteazu, nr.12A.

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,
Burcea Mădălina**