

PROIECT

NR. 46 / 19.02.2025

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 323,6 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.18.906/18.02.2025;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte înregistrat la nr. 21569 / 20.02.2025;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- cererea Casei de Ajutor Reciproc a Pensionarilor înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.18.576/20.02.2024;
- 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.11/30.01.2025, privind stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a unui imobil compus din construcție și teren aferent, situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București FN;
- prevederile art.363, (alin.2) și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.1730 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;

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

## HOTĂRĂȘTE :

**Art.1.** Se aprobă vânzarea prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și terenul aferent care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 323,6 mp., cotă teren de 374,26 mp. și părți comune de 50,67 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București FN, fost Punct Termic 13, înscris în cartea funciară nr.36176 C1-U1.

**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, situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București FN, fost Punct Termic 13, înscris în cartea funciară nr.36176 C1-U1, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Prețul vânzării directe a imobilului este de 79.100 Euro, la care se adaugă TVA, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L. înregistrat sub nr.18.902/18.02.2025

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

Giurgiu \_\_ februarie 2025  
Nr. \_\_\_\_\_

## **REFERAT DE APROBARE**

Prin Hotărârea nr.11/30.01.2025, 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 323,6 mp., situat în municipiul Giurgiu, Bulevardul București FN, fost Punct Tergic nr.13, înscris în cartea funciară nr.36176 C1-U1.

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.36176, acesta fiind apartamentat conform actului autenticat sub nr. 1303/21.10.2024 .

În prezent imobilul face obiectul Protocolului nr.314/06.01.2020, încheiat între Municipiul Giurgiu și Casa de Ajutor Reciproc a Pensionarilor Giurgiu, pentru o perioadă de 25 ani, în vederea desfășurării de activități socio-culturale, recreativ distractive și sănătate, fiind autorizat conform Autorizației de construire nr.246/2020.

Ulterior în baza Hotărârii Consiliului local nr. 208/30.06.2021 a fost încheiat actul adițional nr.1/35302/202 prin care spațiul a fost trecut din domeniul public în domeniul privat al municipiului Giurgiu și schimbarea destinației inițiale din punct termic în spațiu cu altă destinație.

Pentru vânzarea prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și teren aferent ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 323,6 mp., situat în municipiul Giurgiu, Șoseaua București FN, fost Punct Tergic nr.13, înscris în cartea funciară nr.36176 C1-U1, a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.18.902/18.02.2025.

Așa cum rezultă din Raportul de evaluare, valoarea de piață determinată pentru întregul imobil, compus din construcție și teren aferent este de 79.100 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 393.594 lei, respectiv 79.100 euro, valoare la care se adaugă TVA la data vânzării.

Prin Hotărârea nr. 11/30.01.2025 , Consiliul local și-a exprimat acordul privind oportunitatea vânzării prin atribuire directă.

Vânzarea se va face prin atribuire directă a fostului Punct Termic 13 compus din construcție și terenul aferent care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 323,6 mp., cotă teren de 374,26 mp. și părți comune de 50,67 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București FN, , înscris în cartea funciară nr.36176 C1-U1.

Casa de Ajutor Reciproc a Pensionarilor beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărare datorită investițiile realizate, începând de la supraetajarea făcută precum și dotarea cu utilități - energie, apă, căldură, până la modernizarea prin apartamentare care constă în holuri, sala masaj, croitorie, frizerie și coafură, cabinet medical, grupuri sanitare, sală de ședințe, bibliotecă, arhivă etc.

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 323,6 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București FN ”**

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

**PRIMAR,  
ANGHELESCU ADRIAN**

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **I. TEMEIUL DE FAPT:**

Prin Referatul de aprobare nr.18.906/18.02.2025 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 323,6 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București FN, fostul Punct Termic 13, 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 323,6 mp., situat în Giurgiu, Șoseaua București, fostul Punct Termic 13.

Prin Hotărârea nr.11/30.01.2025, 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 323,6 mp., situat în municipiul Giurgiu, Șoseaua București, fost Punct Termic nr.13, înscris în cartea funciară nr. 36176 C1- U1.

Imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, fiind înscrisă în CF nr.36176, cu număr cadastral 36176.

Valoarea de piață determinată pentru imobil, compus din construcție , cote părți și terenul aferent este de 79.100 Euro, la care se adaugă TVA, conform Raportului de evaluare.

Vânzarea se va face prin atribuire directă a fostului Punct Termic 13 compus din construcție și terenul aferent care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 323,6 mp., cotă teren de 374,26 mp. și părți comune de 50,67 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București FN, , înscris în cartea funciară nr.36176 C1-U1.

Casa de Ajutor Reciproc a Pensionarilor beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărare datorită investițiile realizate, începând de la supraetajarea făcută precum și dotarea cu utilități - energie, apă, căldură, până la modernizarea prin apartamentare care constă în holuri, sala masaj, croitorie, frizerie și coafură, cabinet medical, grupuri sanitare, sală de ședințe, bibliotecă, arhivă etc.

Având în vedere prevederile art.364 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, fiind considerat constructor de bună - credință.

Drept pentru care, propunem aprobarea vânzării directe a imobilului, compus din construcție și teren aferent în suprafață de de 323,6 mp., situat în municipiul Giurgiu, Șoseaua București, fost Punct Termic nr.13, înscris în cartea funciară nr. 36176 C1- U1.

#### **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**



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**HOTĂRÂRE**

privind stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a unui imobil compus din construcție și teren aferent, situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.4.963/17.01.2025;
- raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Direcția Juridică și Administrație Locală, înregistrat la nr.7.285/22.01.2025;
- cererea Casei de Ajutor Reciproc a Pensionarilor, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.18.576/20.02.2024;
- 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 323,6 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, FN, adiacent Punct Termic 13, înscris în cartea funciară nr.36176 C1-U1.

**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,**

**Barbu Ionuț**

**CONTRĂSEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,**

**Băiceanu Liliana**

Giurgiu, 30 ianuarie 2025

Nr. 11

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru, — voturi împotriva și 1 abțineri,  
din totalul de 20 consilieri prezenți

*Act de Apartamentare*  
pentru construcție

Rectificat prin modificarea

nr. 53/19.10.2024

scribar



Subscrisa **MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în municipiul Giurgiu, șos. București nr. 49-51, județul Giurgiu, CIF 4852455, conform certificatului de înregistrare fiscală seria A nr. 0654814 eliberat de ANAF, reprezentată legal prin domnul **ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN**, cetățean român, CNP \_\_\_\_\_, domiciliat în municipiul Giurgiu, \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ județul Giurgiu, **Primar al municipiului Giurgiu, Județul Giurgiu**, validat în funcția de primar conform Incheierii de sedinta din camera de consiliu din data de 15.10.2020 din dosarul nr. 13438/236/2020 a Judecătoriei Giurgiu, definitivă prin neapelare,

în calitate de proprietară a imobilului situat în municipiul Giurgiu, Șos. București, FN, aferent PUNCT TERMIC 13, Județul Giurgiu, constând din teren intravilan în suprafață de 424 mp, categorie de folosință curți construcții, tarla -, parcela - și C1 – construcții industriale și edilitare în suprafață construită la sol de 424 mp, Punct Termic 13, identificat cadastral cu nr. 36176-C1, aflat în DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI GIURGIU.

Imobilul este identificat cadastral cu nr. 36176 și este înscris în Cartea Funciară a localității Giurgiu nr. 36176, dreptul de proprietate fiind întabulat în baza încheierii nr. 59333 din data de 31.10.2014 (domeniul public) și nr. 57066 din data de 08.07.2021 (domeniul privat) emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit asupra sa alte drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 131018/21.10.2024 din data de 21.10.2024 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 94750/09.10.2024 eliberat de Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

În vederea apartamentării, Primăria municipiului Giurgiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 523/26.07.2024 și adeverința nr. 98430/21.10.2024 privind unitățile individuale eliberată de Primăria municipiului Giurgiu, Direcția Patrimoniu.

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

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 126/30.05.2024 privind aprobarea apartamentării imobilului – PT 13 situat în municipiul Giurgiu, Bld. București FN, județul Giurgiu compus din construcțiile pe teren aferent acestuia, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu pentru care nu s-a formulat acțiune la instanța de contencios administrativ conform avizului pentru legalitate nr. 10907/10.07.2024 emis de Instituția Prefectului-Județul Giurgiu, am hotărât apartamentarea imobilului în 2 (două) unități individuale și înscrierea acestora în cărți funciare distincte, astfel:

- Unitatea individuală nr. 1, identificată cadastral cu nr. 36176-C1-U1, situată în municipiul Giurgiu, Șos. București, FN, aferent PUNCT TERMIC 13, județul Giurgiu, având o suprafață utilă de 318.6 mp și suprafață totală de 323.6 mp, din care:

- Încăperea nr. 1, în suprafața de 2,2 mp – hol,
- Încăperea nr. 2 în suprafața de 24,6 mp – hol,
- Încăperea nr. 3 în suprafață de 12,6 mp – masaj,
- Încăperea nr. 4, în suprafață de 12,4 mp – croitorie,
- Încăperea nr. 5 în suprafață de 12,6 – frizerie, coafura,
- Încăperea nr. 6, în suprafață de 11,1 mp – cabinet medical,
- Încăperea nr. 8, în suprafață de 6,9 mp – oficiu parter,
- Încăperea nr. 9, în suprafață de 3,3 mp – grup sanitar,
- Încăperea nr. 10, în suprafață de 5,4 mp – grup sanitar femei,
- Încăperea nr. 11, în suprafață de 6,1 mp – grup sanitar bărbați,
- Încăperea nr. 12, în suprafață de 84,8 mp – sală ședințe,
- Încăperea nr. 13, în suprafață de 20,5 mp – hol,
- Încăperea nr. 14, în suprafață de 12,1 mp – bibliotecă,
- Încăperea nr. 15, în suprafață de 1,2 mp – grup sanitar,

*Incheiere de Rectificare nr. 53*

Anul 2024 Luna octombrie Ziua 29

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

**CONSTAT URMĂTOARELE:**

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

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

**DISPUN :**

Rectificarea actelor menționate, în sensul că :

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

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

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

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

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

-În declarația autentificată sub nr. 1304/21.10.2024

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

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

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

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

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

Scutit de onorariu.



ANEXA 1 LA HCL

**RAPORT DE EVALUARE**

**DETERMINAREA VALORII DE VANZARE PENTRU IMOBIL CONSTRUCTIE SI TEREN AMPLASAT IN  
SOS. BUCURESTI FN AFERENT PUNCT TERMIC 13  
PROPRIETATE PRIVATA A PRIMARIEI MUNICIPIULUI GIURGIU**

*Elaborat de: JustConta Business SRL*

*Echipa de elaborare a lucrării:*

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

**17.01.2025**

**SINTEZA EVALUĂRII**
**Raport nr. 2.2/17.01.2025**

Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	17.01.2025		
Tipul proprietatii	Socio-Administrativ		
Adresa proprietatii	Giurgiu, SOS. BUCURESTI FN AFERENT PUNCT TERMIC 13		
Proprietari	Persoana juridica: PRIMARIA GIURGIU		
Numar cadastral	36176-C1-U1		
Numar Carte Funciara	36167-C1-U1 a localitatii GIURGIU		
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: - CF 36176-C1-U1, extras CF nr 131524/2024: Act normativ nr. HG 968 din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI		
Utilizarea actuala a imobilului	Spatiu socio-cultural		
Cea mai buna utilizare	Spatiu socio-cultural		
Ocupanti:	Proprietar: <input type="checkbox"/>	Chirias: <input checked="" type="checkbox"/>	Libera: <input type="checkbox"/>
Suprafete (mp)	SU = 318.6 mp, Cote parti comune = 50.67, Cote teren = 374.26 mp		
Descrierea zonei si a amplasamentului	Giurgiu, sos. Bucuresti FN aferent punct termic 13, zona mediana a municipiului. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din sos. Bucuresti FN si apoi pe strazile asfaltate dintre blocuri. Utilitati: curent electric, gaze, canalizare, si apa in vecinatate.		
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare	Imobilul a fost construit in anul 1970 in scop tehnic/industrial – punct termic, reabilitat si modernizat pentru utilizare socio-culturala. Conform solicitarii beneficiarului constructia este evaluata in starea predata chiriasului respectiv fara utilitati, finisaje, in stare avansata de degradare.		
Tip constructie (structura)	Structura de rezistenta este realizata din stalpi de beton armat prefabricati incastrati in fundatii izolate tip pahar. Intre fundatiile din beton au fost executate fundatii de beton simplu si cuzineti armati pentru a permite executia zidariei de inchidere exterioara. La partea		

**JustConta Business SRL**

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

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

	<p>superioara a stalpilor au fost fixate grinzi precomprimate pe care reazema chesoane de tip prefabricat 6x1.5m. Asigurarea stabilitatii grinzilor de acoperis pe stalpi s-a realizat prin monolitizare cu beton armat. La interior au fost executate lucrari de terasamente si compactari pentru executarea pardoselii de beton slab armat.</p>		
<p>Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)</p>	<p>Constructia C1, unitate individuala 1, la data inspectiei are regim de inaltime P+1 si este compusa din 3 holuri, masaj, croitorie frizerie si coafura, cabinet medical, oficiu parter, 4 grupuri sanitare, sala sedinte, biblioteca, arhiva, sala cazane, 2 magazii, 2 scari acces etaj.</p> <p>Conform solicitarii beneficiarului evaluarea se intomeste la data predarii spre utilizare cu finisaje inferioare, in stare avansata de degradare specifice unei utilizari tehnico-industriale, tamplarie exterioara metalica cu geam simplu.</p>		
<p>Descriere teren</p>	<p>Deschidere appx 14ml la strada dintre blocuiri care asigura accesul catre sos. Bucuresti.</p>		
<p>Accesul catre proprietate:</p>	<p>Tip drum de acces</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Public</p> <p><input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces)</p> <p><input type="checkbox"/> Servitute</p> <p><input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat</p> <p><input type="checkbox"/> Altele</p>	
<p>Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.</p>	<p>Tip retele / instalatii</p>	<p>Distanta</p>	
	<p>Electrice</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>In apropiere</p>
	<p>Incalzire</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>In apropiere</p>
	<p>Alimentare cu apa</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>In apropiere</p>
	<p>Alimentare cu gaze</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>In apropiere</p>
	<p>Canalizare</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>In apropiere</p>
<p>Abateri de la cartea funciara:</p>	<p>Nu</p>		
<p>Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare la data evaluarii</p>	<p><input type="checkbox"/> DA      <input checked="" type="checkbox"/> NU</p>		

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. Conform ipotezei speciale solicitate de catre beneficiar se considera finisajele de la data inceperii utilizarii de catre chirias, respectiv fara lucrari de intretinere si reabilitare cu finisaje cu specific tehnico-industriale in stare avansata de degradare.	
Concluzie privind imobilul evaluat	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	393.594 LEI	
Abordarea prin cost	391.000 LEI	
<b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA</b> Valoarea nu cuprinde TVA	<b>LEI</b>	<b>EUR</b>
	<b>393.594</b>	<b>79100</b>
	din care: <b>Valoare teren: 167.100 LEI</b> <b>Valoare constructie C1-U1: 226.494 LEI</b>	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9759 Lei	

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**  
**LAURENTIU-EMIL VIERU**



## CUPRINS

<b>1. CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>	<b>6</b>
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
<b>2. CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>10</b>
2.1. Date despre proprietatea subiect	10
2.2. Date despre aria de piata	11
2.3. Date despre proprietati comparabile	11
<b>3. CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR</b>	<b>12</b>
3.1. Piata imobiliara specifica	12
3.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)	13
<b>4. CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE</b>	<b>14</b>
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
<b>5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE</b>	<b>16</b>
5.1. Analiza rezultatelor evaluarii	16
5.2. Concluzia asupra valorii	16
5.3. Mentiiuni tranzitorii	17
<b>ANEXE</b>	<b>18</b>



## TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

#### EVALUATORUL AUTORIZAT

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

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

**LAURENTIU EMIL VIERU**

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**

**LEGITIMATIE 17709/2025**



**Raluca-  
Alexandra  
Andronic**

Digitally signed  
by Raluca-  
Alexandra  
Andronic

Date: 2025.02.19  
12:55:07 +02'00'

**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/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI**

**1.2.1. Beneficiarul:** PRIMARIA GIURGIU in calitate de persoană juridica.

**1.2.2. Utilizatori desemnați:** PRIMARIA GIURGIU.

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

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

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

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

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

## **1.3. SCOPUL EVALUARII**

Evaluarea<sup>1</sup> este cerută de catre Client pentru **determinarea valorii de piata recomandata, conform solicitarii clientului.**

Evaluarea<sup>2</sup> 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 sos. Bucuresti FN aferent punct termic 13 loc. Giurgiu, jud. Giurgiu.

### **1.4.2. Identificare cadastrala**

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in extras CF. nr. 36176-C1-U1 loc. Giurgiu.

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii comerciale compusa din teren in suprafata de 374.26mp si constructie C1-U1 - spatiu cu utilizare prestari servicii in suprafata utila de 318.6mp si suprafata totala 323.6mp, proprietatea privata a Primariei Giurgiu, imobil descris in cuprinsul raportului de evaluare.

---

<sup>1</sup> prin "evaluare" se intelege activitatea de evaluare prin care se determina valoarea estimata

<sup>2</sup> 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 imobil format din teren și construcție, așa cum reiese din extras CF 36176-C1-U1.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mențiuni cu privire la ipotechi și/sau grevări ale dreptului de proprietate.
- iii. Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: conform extras nu sunt înscrise privilegii în favoarea PRIMARIA GIURGIU.

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

### 1.5. TIPUL VALORII

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

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

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

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

### 1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ REALIZĂRII EVALUARII

<sup>3</sup>Evaluarea 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

---

JustConta Business SRL

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

- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

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

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

## **1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ 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:

- CF 36176-C1-U1, extras nr 131524/2024, OCPI Giurgiu;
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate al imobilului este liber de sarcini.

**JustConta Business SRL**

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

- **din surse publice:**
  - analiza de piata: site-uri imobiliare si publicatii de specialitate - [www.cauta-imobiliare.ro](http://www.cauta-imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro).
  - cataloage de cost pentru estimarea costului de inlocuire – Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire cladiri comerciale, industriale si agricole, 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, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii 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 si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

**Ipoteze:** evaluarea s-a realizat in ipoteza ca toate informatiile si documentele furnizate de catre client sunt reale, corecte si neviciate; orice abatere de la aceasta ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluarii, fara a atrage reponsabilitatea evaluatorului.

- informatiile culese de la terti si utilizate in evaluare s-au presupus a fi de incredere, fara a acorda garantii pentru acuratetea acestora.
- in elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate in calcul elemente care tin de conditiile ascunse sau neaparente ale proprietatii (*inclusiv, dar fara a se limita la starea si structura solului, structura fizica si fundatia constructiei, prezenta substantelor periculoase si/sau toxice*) si care ar putea influenta evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigatii complexe si suplimentare in acest sens, iar daca ele au existat fara ca evaluatorul sa fi stiut, acesta nu poate fi facut responsabil de acest lucru, neavand nici calificarea si nici obligatia obtinerii unor astfel de informatii.
- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

**Ipoteze speciale:** Conform solicitarii beneficiarului, constructia este evaluata in conditiile de la data predarii spre inchiriere, respectiv cladire fara lucrari de intretinere si reparatii, neconectata la utilitati, fara instalatii sanitare specifice unei utilizari comerciale/prestari servicii, cu finisaje aferente unui spatiu tehnic-industrial in stare de degradare.

### **1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE**

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

### **1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE**

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV<sup>4</sup>) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

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

### **1.12. FORMA RAPORTULUI**

Se convine și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ. Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

### **1.13. DATA RAPORTULUI**

Data la care este emis raportul de evaluare este 17.01.2025.

---

<sup>4</sup> SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

#### 2.1.1. INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator in data de 16.01.2025 impreuna cu reprezentantul beneficiarului. Informatii cu privire la amplasarea, starea si utilizarea proprietatii au fost puse la dispozitie de catre beneficiar. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului/beneficiarului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii<sup>5</sup>, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

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

#### 2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Giurgiu, sos. Bucuresti FN aferent punct termic 13, jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada asfaltata între blocuri cu acces catre sos. Bucuresti.

Unitate individuală						
A. Partea I. Descrierea imobilului						
Adresa: Loc. Giurgiu, Sos BUCURESTI, Nr. FN, Jud. Giurgiu, AFERENT PUNCT TERMIC 13						
Părți comune: Pod, acoperis, teren construit si alte spații comune						
Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața Utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	36176-C1-U1	0	323,6	50,67	374,26	
Unitate individuală 1 compusa din 3 holuri, masaș, croitorie, frizerie si coafura, cabinet medical, oficiu parter, 4 grupuri sanitare, sala sedinte, biblioteca, arhiva, sala cazane, 2 magazii in suprafata utila de 318.6 mp si 2 scari acces etaj in suprafata de 5.0 mp						

<sup>5</sup> Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

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



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

### 2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

- **tipul constructiei de baza** - cladire tip industrial/punct termic de cartier
- i. **regim de inaltime** – P+1, P la data de evaluare solicitata
- ii. **anul construirii** – 1970, fara lucrari de intretinere si reabilitare realizate pana la data inchirierii.
- iii. **sistem constructiv** – Structura de rezistenta este realizata din stalpi de beton armat prefabricati incastrati in fundatii izolate tip pahar. Intre fundatiile din beton au fost executate fundatii de

JustConta Business SRL

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



beton simplu si cuzineti armati pentru a permite executia zidariei de inchidere exterioara. La partea superioara a stalpilor au fost fixate grinzi precomprimate pe care reazema chesoane de tip prefabricat 6x1.5m. Asigurarea stabilitatii grinzilor de acoperis pe stalpi s-a realizat prin monolitizare cu beton armat. La interior au fost executate lucrari de terasamente si compactari pentru executarea pardoselii de beton slab armat.

#### **iv. Caracteristi fizice ale constructiei subiect**

**Constructia C1** spatiu prestari servicii, are o suprafata utila de 318.6 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 chirias.

## **2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA**

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

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, sos. Bucuresti FN aferent punct termic 13. 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, 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 pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele 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 pietele, 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=Ci0KCCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wlji2B6JmwKUhtcR6ZREZkFwkanYaAoz\\_EALw\\_wcB](https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Ci0KCCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wlji2B6JmwKUhtcR6ZREZkFwkanYaAoz_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\\*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUINemptUjRkNGFBcG90RUFMd193Y0I.\\*\\_gcl\\_au\\*MTQ0OTE5NTc4O54xNz13NjgwMTgz\\*\\_ga\\*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgwODM4MDguMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?_gl=1*_plwhl7*_gcl_aw*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUINemptUjRkNGFBcG90RUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4O54xNz13NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgwODM4MDguMC4wLjA)

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

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

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

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

JustConta Business SRL

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

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

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

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

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

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

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

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

[https://www.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=Cj0KCCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wjil2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAoz\\_EALw\\_wcB](https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Cj0KCCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wjil2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAoz_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-fa-strada-IDimUml.html>

[https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?\\_gcl\\_au=1\\*plwhl7\\*\\_gcl\\_au\\*R0NMLiE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBvbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUINemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.\\*\\_gcl\\_au\\*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz\\*\\_ga\\*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODAxMDguMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?_gcl_au=1*plwhl7*_gcl_au*R0NMLiE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBvbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUINemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODAxMDguMC4wLjA)

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

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

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

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

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

**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/birou/anunt/inchiriez-spatiu-ultracentral/1h322f18i6g9777ed2550gdf427d30ig.html>

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

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

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

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

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1729-mp-euromobila-IDiyEa9.html>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/ff79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

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

[https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-oseaua-bucuresti-dn5-IDBINt.html?\\_gl=1\\*1j5ssfz\\*\\_gcl\\_au\\*R0NMLjE3MzMzMzZg3NDkuQ2p3SONBaUE5YnE2QmhBSOVpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxEYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ.\\*\\_gcl\\_au\\*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz\\*\\_ga\\*MzgwNDlyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNjU5NDcuMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-oseaua-bucuresti-dn5-IDBINt.html?_gl=1*1j5ssfz*_gcl_au*R0NMLjE3MzMzMzZg3NDkuQ2p3SONBaUE5YnE2QmhBSOVpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxEYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDlyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNjU5NDcuMC4wLjA)

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

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

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

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

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html?\\_gl=1\\*\\_kqjarf\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-0rfyO0m2FEC\\_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAAAtPwEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html?_gl=1*_kqjarf*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-0rfyO0m2FEC_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAAAtPwEALw_wcB)

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

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

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/Oeg6863411e272e6dd0091fg7i51d94f.html>

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html?\\_gl=1\\*\\_a1fq4x\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNVAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html?_gl=1*_a1fq4x*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNVAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

**JustConta Business SRL**

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

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

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html?\\_gl=1\\*1kkyx4f\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html?_gl=1*1kkyx4f*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html?\\_gl=1\\*erfbu0\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html?_gl=1*erfbu0*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html?\\_gl=1\\*1oqz0k6\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html?_gl=1*1oqz0k6*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

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

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

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?\\_gl=1\\*gvrqaa\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?_gl=1*gvrqaa*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

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

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

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?\\_gl=1\\*1n50m1o\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

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

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

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

**JustConta Business SRL**

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

[intravilan-giurgiu/6219f466780f7f82ehf0094136g5f31d.html](https://www.publi24.ro/anunturi/terenuri/teren-intravilan/teren-intravilan-giurgiu/6219f466780f7f82ehf0094136g5f31d.html)

<https://www.publi24.ro/anunturi/terenuri/teren-intravilan/teren-intravilan-giurgiu/03eie3e000407ddd1edge3i4fe95f9i7.html>

[https://www.publi24.ro/anunturi/terenuri/teren-intravilan/teren-intravilan-giurgiu-urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html?\\_gl=1\\*\\_gcb142\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEgZ2NyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/terenuri/teren-intravilan/teren-intravilan-giurgiu/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html?_gl=1*_gcb142*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEgZ2NyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in localitatea Giurgiu, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, spatiile comerciale oferite la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 550-1100 euro/mp, functie de amplasare si dotari.

i. informații despre costuri de construire

Din informatiile culese de evaluator, costul de construire pentru spatiu industrial tip punct termic la nivel de structura cu finisaje de hala si pardoseala rezistenta la umiditate slab armata este de appx 605 eur/mp.

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere

In zona de amplasare a imobilului evaluat (mediana) 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 6% conform analizei de piata.

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

### 3. ANALIZA DATELOR

#### 3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

##### 3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

**Piata specifica** tipului de proprietate analizata este piata spatiilor comerciale, socio-culturale si administrative 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 specifice 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.<sup>7</sup>

##### 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.

---

<sup>6</sup> SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

<sup>7</sup> SEV 100 – Cadrul general, par.18 si 19



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

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata – spatiu comercial independent, aceasta se identifica cu proprietatile comerciale si prestari servicii de dimensiuni mici/medii din zona mediana 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 2.6– 4.17 euro/mp. Proprietatile similare ofertate la vanzare sunt amplasate in zone specializate pentru comert, logistic/depozitare/mic atelier si administrativ.

#### **3.1.4. ECHILIBRUL**

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

#### **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 în 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 15%.

---

<sup>8</sup> SEV 100 – Cadrul general, par.14

## **Situația actuală**

### **Oferta pentru închirieri de spatii prestari servicii/administrativ**

Oferta de proprietăți de tip spatii prestari servicii 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 conform analizei de piață realizate de DARIAN DRS 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 si comerciale**

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

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

### **Rata de neocupare si rata de capitalizare**

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

In zona mediana, rata de capitalizare se incadreaza in intervalul 9,2% -10.5% conform studiu de piață realizat de evaluator. Evaluatorul a ales rata de capitalizare de 10.5% deoarece spatiul cu specific industrial este amplasat in zona rezidentiala, Giugiu este un oras secundar cu activitate economica restransa (in zona nu sunt prezenti angajatori de anvergura, orasul nu este conectat la rețeaua de autostrazi, veniturile sunt generate preponderent din activitati comerciale).

### **Cererea pentru închiriere de spații administrative/comerciale**

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

**JustConta Business SRL**

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

## **Echilibrul pieței**

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

În baza informațiilor prezentate, referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind oferte de spații de birouri și social-administrative 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, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

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

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

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

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

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

## **3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE**

### **3.2.1. ANALIZA CMBU**

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

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

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

Conform analizei de piață realizate de evaluator, spațiile comerciale similare ca suprafața proprietății analizate au o valoare de închiriere de cca 2.6-4.17 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 – nu este asigurat vadul comercial necesar unei dezvoltări pe acest segment de activitate. Conform informațiilor colectate de pe piață și a verificării ofertelor de închiriere anterioare, spații similare au fost oferite la închiriere la valoarea de 2.6-4.17 eur/mp.
3. Proprietate rezidențială – dotările, facilitățile sunt specifice unui spațiu cu utilizare industrială, 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.<sup>9</sup>

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

Evaluatorul nu a identificat proprietăți similare oferite la vânzare, ca atare această abordare nu este utilizată pentru determinarea valorii întregului imobil.

---

<sup>9</sup> 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, privin tranzactiile incheiate (inchirieri, vanzari, cumparari). Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata, la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

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

**Chiria de piata**<sup>10</sup> este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoara, 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.

---

<sup>10</sup> SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Valoarea medie a chiriilor pentru spatii similare in zona mediana este de 2.6-4.17 eur, incadrata de marginile 2.6 - 9 eur. Rata de capitalizare determinata de evaluator pe baza proprietatilor similare ofertate la vanzare /inchiriere este de 10.5% in conditiile unei rate de neocupare de 15% (1,5 luni/an) si cheltuieli aferente proprietarului de 2%.

Suprafata de calcul pentru abordarea prin venit este de cca 318.6 mp suprafata utila, corespunzator documente puse la dispozitie de catre proprietar si calcul evaluator.

Valoarea determinata prin abordarea prin venit a fost calculata pentru imobil asa cum se prezenta la data predarii catre utilizator (chirias).

#### **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.<sup>11</sup>

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 deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential comparator, fata de echivalentul sau modern.

---

<sup>11</sup> SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii

Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.<sup>12</sup>

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

1. Metoda preluarii de pe piata imobiliara
2. Metoda varsta-durata de viata
3. Metoda segregarii

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- **Deteriorarea fizica** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Deprecierea externa este calculata pentru o uzura a unui spatiu comercial cu varsta de 55 de ani, respectiv 75% (uzura este determinate pe baza starii precare a instalatiilor, finisajelor si a hidroizolatiei – reabilitarea acestora va duce la o intinerire scriptica a constructiei).
- **Depreciere functionala** - reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Nu este identificata depreciere functionala.

**Deprecierea externa** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Deprecierea externa a fost calculata pe baza informatiilor de piata, cca 6%.

#### 4.5. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
lei	lei	lei
-	393.594	391.000

#### 4.6. RISCURI

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

Avand in vedere configuratia si tipul proprietatii (referitoare la: tipul proprietatii imobiliare, amplasarea in cadrul incintei si al zonei, utilizarile posibile, delimitarea fizica, dotarea cu utilitati si starea tehnica a constructiilor), consideram ca evaluarea este adecvata scopului propus atat timp cat nu se produc

imobiliare

<sup>12</sup> Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.22, 23 si 24

**JustConta Business SRL**

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



modificari semnificative privind situatia juridica, starea fizica sau aparitia altor factori care pot influenta valoarea.

Suplimentar se considera ca este urmat un marketing adecvat și o expunere pe piață corespunzătoare, tinând 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 aceeași 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
393.594
Valoarea nu cuprinde TVA

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

VIERU LAURENTIU EMIL



JustConta Business SRL

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

### **5.3. MENTIUNI TRANZITORII**

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

### **ANEXE**

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

## Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii prin cost

Construcție	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actuala	Structura	Instalati	Uzura fizica				Valoare ramasa Euro	Valoare ramasa Lei	E/mp	Lei/mp
										0%	20%	16% TOTAL	Finisaje				
sp prest serv	323,60	605 €	605,37 €	100%	195.898 €	605,37 €	195.898 €	68,75%	0,00%	87,50%	87,50%	75,45%	44.987 €	223.849 Lei	139 €/mp	692 Lei/mp	
Costul de nou a fost preluat din Costuri de reconstrucție -- costuri de inlocuire cladiri comerciale, Corneliu Schiopu, editura IRGVAL Bucuresti																	
		Valoare ramasa constructi		44.987 €		223.849 Lei											
		Valoare teren		33.579 €		167.100 Lei											
		Valoare totala proprietate		78.565 €		391.000 Lei											
		Curs Euro		4,9759													

JustConta Business SRL

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

Cost de inlocuire brut

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

Gradul seismic	Numar de deschideri	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2024 - 2025	cost actualizat 2024 - 2025	SC (mp)
Grad 7	1	7DEP1D9H4	7DEP1D9H4	1.013,6	2.7740	2.811,7	323,6
	2	7DEP2D9H4	7DEP2D9H4	905,4	2.5442	2.303,5	626.391,70
	3	7DEP3D9H4	7DEP3D9H4	879,6	2.5336	2.228,6	
TABEL CENTRALIZATOR COSTURI ÎNCHIDERE LATERALĂ EXTERIOARĂ CU B.C.A. DE 24 CM GROSIME, FINISATĂ INTERIOR ȘI EXTERIOR							
Cu geam	H = 6 m	IBCA24GH6	IBCA24GH6	300,6	2,3287	700,0	190.358,38
Finisaj interior		FINIHALA	FINIHALA	140,0	2,4950	349,3	94.986,12
PARDOSELI IN HALE INDUSTRIALE - ZONA PRODUCTIE							
FINISAJ	PARD REZ.U.HALA	PARDHALA	PARDHALA	152,8	1,5170	231,8	63.034,02
						Val. f TVA (lei)	974.770,22
						Val. f TVA (lei/mp)	3.012,27

### Estimarea valorii proprietatii prin venit

A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / utilizare	suprafata utila	Chirie (€)			%	Valoare €	
		unitara	lunara	anuala			
1 spatiu comercial	318,00	2,80	890	10.685	Rata de neocupare	15,00% 1.603	
2	0,00	9,00	0	0	Impozit pe proprietate	1,20% 540	
3	0,00	9,00	0	0	Asigurare cladiri	0,50% -50	
4			0	0	Cheltuieli aferente proprietarului (mobilare)	2,00% 182	
5			0	0	Costuri cumulate	2.374	
Venituri din chirii	318,00	2,80	890	10.685	Costuri totale	2.374	
<b>A. Venit brut din inchiriere</b>				<b>10.685</b>	<b>B.</b>		
A.1. Venit brut efectiv				9.082			
<b>C. Venit net din inchiriere</b>						8310,598	
<b>D. Rata de capitalizare</b>					10,5%		
<b>E. Valoare de plata</b>						79148,55	
<b>F. Elemente aditionale care afecteaza valoarea</b>							
F.1. Teren in exces	0,00	0				0	
F.2. Teren suplimentar						0	
F.3. Reparatii imediate	0,00	0				0	
Total elemente care afecteaza valoarea						0	
<b>G. Valoare de plata proprietate</b>			1 € =	4.9759 lei	393.594 lei	79.149 €	
					393.594 lei	79.100 €	

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-giurgiu-central-60-240511355>

### Spatiu comercial central - de inchiriat

Centru Local Giurgiu - Vezi Harta



330 € / m<sup>2</sup> / an  
48.750 € / lună

Administrator  
VPI REAL ESTATE PRO

0724762576  
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten 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

### Spatiu comercial central - de inchiriat

VRI Real Estate Romania va propune spre inchiriere un spatiu comercial situat central, langa piata principala. Proprietatea dispune de 2 camere, baie si gradina. Va asteptam pentru vizionare. Mai multe detalii la numarul de telefon [0763615813](tel:0763615813) [Apelază acum](#)

[Citește mai mult](#)

## Specificații

ID anunt: z8770x029

Actualizat pe: 07/19/2025

Tip imobil	Spatiu stradal	nr. locuri parcare	2
Suprafata utila totala	130 mp	Stadiu constructie	Există
Regim inaltime	P+1E	An constructie	1990 (Există)
		Destinație recomandată	Spatiu stradal

### UTILITĂȚI GENERALE

Apu  
Canalizare  
Curent

### COMISION

negociabil

<https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-inchiriere-hala-120-mp-IDiUIX6.html>



PRIVAT

tuclan  
Te Olini alina Maria 2013  
Acti de 15 Ianuarie 2025

Trimite mesaj

072 362 5697

Ma multumesc de acesti vandatori

### LOCALITATE

Giurgiu  
Giurgiu



JustConta Business SRL

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

Proiectat în luna mai 2025



## Vanzare / inchiriere Hala 120 mp

**100 000 €** Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

### DESCRIERE

Se vinde/Se inchiriaza Hala 120 mp, 15x8x3, dotata cu usi pietonale si sectionale, rafturi pentru depozitare paleti, canalizare, sifoane pardoseala, instalatie aer comprimat, alarma, bransament 380V (impamantare), fibra optica, apa curenta

Construcții accesorii pentru recreere și paza

Proprietate in Giurgiu, comuna Fratesti, la 500m distanta de intersectia DN5 (Bucuresti - Giurgiu) cu DC114, zona vile

La o distanta de 6 km de Vama Giurgiu si 90 km de Bucuresti (DN 5 drum expres), 11 km de Portul Giurgiu si 10 km de Plaja Gostinu.

Accesul la proprietate se face din DC114 (asfaltat) aproximativ 500 m de la DN 5, pe un drum privat cu acces controlat

Teren minim 1000 mp cu posibilitate achizitionare pana la 4000

Preț vanzare 100 000 euro

Preț inchiriere 500 euro

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriere-depozit-hala-spatiu-industrial-1070-mp-mihailesti-dupa-co-IDiUg9z.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=3>



PRIVAT ⓘ

Messia

Pe OLX din mai 2023

Activ pe 16 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 680 0818

▶ Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Mihailesti,  
Giurgiu

2025-02-10 14:44



JustConta Business SRL

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

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





## Inchiriere depozit hala spatiu industrial 1070 mp Mihăilești dupa Co

**3 €** Prețuri negociabile

**PROMOVEAZĂ** **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică	Suprafata construita (m2): 1 070	Suprafata utila (m2): 1 070
Suprafata teren (m2): 1 070	Suprafata zona administrativa (m2): 200	
Tip proprietate: Distributie, Spatiu productie, Depozit	Inaltime utila (m): 6	Stare: Nou
Anul constructiei: 2024	Numar locuri de parcare: 3	Acces: Autostrada, Transport public
Infrastructura de baza: Canalizare, Acces pentru vehicule grele, Apa curenta		
Alte facilitati: Zona administrativa, Gaze naturale, Baza privata		
Siguranta: Gard, Supraveghere 24/7, Detector de gaze, Receptie, Sistem de alarma, Supraveghere video		

### DESCRIERE

Ofer spre inchiriere Hala pentru productie, depozitare, etc. La doar 10 km de Bucuresti. Acces la tir, dublu deschidere  
 Apa, gaze, curent trifazic. Inaltime 6M  
 Zona verde pentru fonduri europene  
 Suprafata 1070 mp, inaltime de la sol la tavan 6m

[https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-industrial-5000-mp-dn5-giurgiu-IDAxrx.html?\\_gclid=1\\*23siaw\\*\\_gclid=aw\\*R0NMLJE3MzMyMzg3NDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BflUY3R05wZXNDUHUwOGxYzkydUZGTzR1N0xFnk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..\\*\\_gclid=au\\*OTA2NjUxNjluMTczNjE1NjQ1MQ..\\*\\_gclid=MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.\\*\\_gclid=1XTP46N9VR\\*MTczODE0MDIxNC4xMzcuMS4xNz4M4MTQxOTExLjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatiu-industrial-5000-mp-dn5-giurgiu-IDAxrx.html?_gclid=1*23siaw*_gclid=aw*R0NMLJE3MzMyMzg3NDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BflUY3R05wZXNDUHUwOGxYzkydUZGTzR1N0xFnk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..*_gclid=au*OTA2NjUxNjluMTczNjE1NjQ1MQ..*_gclid=MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_gclid=1XTP46N9VR*MTczODE0MDIxNC4xMzcuMS4xNz4M4MTQxOTExLjAuMC4w)

[< Inapoi la lista](#)

[Distribute](#) [Salveaza](#)



**Andrei Mihailescu**  
 REOS Group  
 0729 646 888

Nume\*

Te rugam sa completezi acest camp

Email\*

Te rugam sa completezi acest camp

+40 Numar de telefon\*

Te rugam sa completezi acest camp

Sunt interesat(ă) de acest depo:  
 Inchiriat și aș vrea să fac o vizior  
 Aștept cu interes răspunsul dvs.

**JustConta Business SRL**

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

INCHIRIERE SPATIU INDUSTRIAL | 5000 MP | DNS | GIURGIU

**15 000 €** /lună

 Calugareni, Calugareni, Giurgiu

### Hală/depozit de închiriat

 5000m<sup>2</sup>

 spațiu de birouri

Destinația proprietății:

De închiriere

Stare:

Teren amenajat

Tip vânzător:

agentie

#### Clădire și material»



Gard:

da

Tip acces:

asfaltat

#### Utilități și securitate»



Media:

- apă curentă
- gaz
- electricitate
- canalizare

Va propunem spre inchiriere un spatiu industrial situat in localitatea Calugareni, pe DNS, Soseaua Bucuresti- Giurgiu.

Spatiul ocupa un teren cu suprafata de 16.364 mp cu deschidere de 145 mp, pe care sunt construiti 5.013 mp distribuiti dupa cum urmeaza:

Hala productie C1 cu suprafata de 2713,48 mp,  
Birouri C2, P+1E cu suprafata de 462,98 mp,  
Hala productie C3 cu suprafata de 645,86 mp,  
Hala productie C4 cu suprafata de 411,58 mp,  
Hala productie C5 cu suprafata de 414,12 mp,  
Pavilion administrativ C6 cu suprafata de 79,81 mp,  
Centrala termica C7 cu suprafata de 96,85 mp,  
Depozit carburanti C8 cu suprafata de 22,67 mp,  
Cabina poarta C9 cu suprafata de 18,45 mp,  
Post trafa C10 cu suprafata de 58,36 mp,  
Depozit C11 cu suprafata de 89,61 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

## Determinarea valorii terenului prin abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		30.000	320.000	175.000
Suprafata- m <sup>2</sup>	374,26	268,00	2.102,00	1.200,00
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		112	152	146
Ajustare pentru negociere		-20%	-20%	-10%
Valoarea ajustare		-22	-30	-15
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 10% - 20% .Proprietatile comparabile oferitate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective.		
<b>Pret ajustat</b>		<b>90</b>	<b>122</b>	<b>131</b>
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		89,7	121,8	131,3
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Conditii de finantare</b>	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		90	122	131
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		90	122	131
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Conditii de piata</b>	ian.25	ian.25	ian.25	ian.25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Pret ajustat</b>		<b>90</b>	<b>122</b>	<b>131</b>
<b>Localizare</b>	Sos Bucuresti FN, aferent PT 13	Str. Toporasi, nr. 16	Str. Garii 90	Kaufland
Ajustare		0%	-26%	-26%
Valoarea ajustare		0	-32	-34
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari pentru localizare, comparabila 1 fiind amplasata in zona similara dar cu acces din alee secundara, iar comp-3 alaturi de Kaufland, acesta asigurand vizibilitatea comerciala. Analiza pe perechi de date comp 1 si comp 2 indica ajustare pentru localizare de 26%, aceasta va fi utilizata si pt. comp. 3.		
<b>Acces/ Vizibilitate</b>	bun/inf	bun/inf	bun/bun	bun/inf
Ajustare		0%	-5%	0%
Valoarea ajustare		0	-6	0
Explicatie ajustare		Comparabila 2 a fost ajustata negativ pentru acces din strada principala, aceasta permite dezvoltarea imobiliara superioara. Analiza de piata indica o atractivitate superioara pentru terenurile cu vizibilitate buna, evaluatorul a estimat o ajustare de min. 5% pt acest element de calcul.		
<b>Utilizare</b>	administrativ/socio-cultural	rezidential/comercial	comercial	rezidential/comercial
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari.		

### JustConta Business SRL

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

<b>Incadrare/ Indicatori urbanistici</b>	CUT=1,5mpADC/mp , POT=50%	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-constructii in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.			
<b>Deschidere</b>	46	10	22	20
procentul laturilor	5,65	0,37	0,23	0,33
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu sunt necesare ajustari, deschiderea este suficienta pentru utilizarea in conformitate cu destinatia.			
<b>Utilitati</b>	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<b>Suprafata</b>	374	268	2.102	1.200
Ajustare		0%	5%	5%
Valoarea ajustare		0	6	7
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari comp 2 si 3 pentru costuri lotizare, 5-6 eur/mp			
<b>Alte ajustari</b>	forma regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu sunt necesare ajustari.			
		da	da	da
Ajustare neta		0	-32	-28
		0%	-26%	-21%
ajustare bruta		0,00	43,84	40,69
		0,00%	36,00%	31,00%
<b>Pret ajustat</b>		90	90	104
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	90	446		
Valoare teren	33.579	167.084		
rotunjit la	33.579	167.100		
Curs Euro	4,9759	0		
		90	90	104
		-13,47%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (90 E/mp la 104 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 1 a indicat ca valoarea acesteia este 90 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 167.100 lei.

**Depreciere economica**

Crt	Oferta
a Pret oferta proprietate similara	<b>650.000,00 Euro</b>
b Ajustare pentru negociere (%)	<b>10%</b>
c Pret oferta negociat (1 x (1-b))	<b>575.000,00 Euro</b>
d Suprafata teren	<b>710,00 mp</b>
e Valoare estimata pentru teren (estimata de evaluator)	<b>124,00 Euro/mp</b>
f Total valoare teren (d x e)	<b>88.040,00 Euro</b>
g Pret oferta ramasa pentru constructii (c - f)	<b>486.960,00 Euro</b>
h CIB constructie (estimata de evaluator)	<b>964,00 Euro/mp</b>
i Suprafata desfasurata constructie	<b>600,00 mp</b>
j Total CIB constructie (h x i)	<b>578.400,00 Euro</b>
k Depreciere fizica (estimata de evaluator folosind durata de viata)	<b>10%</b>
l Depreciere functionala	<b>0%</b>
m CIB depreciat fizic si functional (j x (1-k) x (1-l))	<b>520.560,00 Euro</b>
n Depreciere externa ((m-g)/m)	<b>6%</b>
Depreciere externa pentru proprietatea evaluata	<b>6%</b>

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



Postat pe 02 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

**650 000 €**

 **Demetrius**  
Pe OLX din martie 2013  
Activ pe 12 septembrie 2024

[Trimite mesaj](#)

 076 562 0370

> Mai multe anunturi ale acestui user

**LOCALITATE**

 **Giurgiu,**  
Giurgiu

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost publicat de către un

 Cu urmarea legii privind drepturile con-  
sumatorilor se aplică în cazul achizițiilor pe care le fi-

[Arată mai multe](#) ▾

[Publicitate](#)

### Calcul rata de capitalizare

A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / utilizare	suprafata	Chirie (€)			%	Valoare €	
		unitara	lunara	anuala			
1 sp com	522,00	11,00	5.742	63.162	Rata de neocupar	10,00%	6.890
2	0,00	0,00	0	0	Impozit pe propri	1.3%	1.879
3			0	0	Asigurare cladiri	0,50%	50
4			0	0			
5			0	0			
Venituri din chirii		522,00	11,00	5.742	68.904		
<b>A. Venit brut din inchiriere</b>				<b>68.904</b>			
A.1. Venit brut efectiv				62.014			
<b>C. Venit net din inchiriere</b>							
<b>D. Rata de capitalizare</b>					10,0%		
<b>E. Valoare de piata</b>					594.643		
<b>G.</b>					0 lei		
					594.643 €		
					652500		

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



PRIVAT

ion729514  
Pe OLX din august 2023  
Activ pe 08 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 434 7011

Mai multe surprize ale acestui var

LOCALITATE

Giurgiu  
Iorugiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

La un moment dat, este permisă descurajarea clientilor prin acordarea de cupuri de reducere sau la fel de bun

Arata mai multe

11 septembrie 2024

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

**11 €** Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Personale fizice  Vânzări închiriere variabile  Suprafata utila: 452 mp



Evaluatorul a negociat cu proprietarul spatiului comercial valoarea de vanzare a acestuia, aceasta fiind 1250eur/mp inclusiv echipamente fitness a caror valoare de revanzare este cca 10000euro. Rata de capitalizare a fost determinata prin raportarea directa a valorii de vanzare la valoarea chiriei, fara negociere si ofera informatii cu privire la pragul minim al nivelului ratelor de capitalizare.

Evaluatorul a considerat concludenta rata de capitalizare prezentata de DARIAN DRS in revista "Valoarea oriunde este ea".

JustConta Business SRL

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

## Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

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



PRIVAT ⓘ



Claudiu

Pe OLX din septembrie 2023

Activ ieri la 14:30

Trimite mesaj

☎ 072 489 5220

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,  
Giurgiu



Postat 15 Ianuarie 2025



## Teren intravilan

# 16 000 €

Publicitate



RATA DE LA 354 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 502 m<sup>2</sup>

Extravilan / Intravilan: Intravilan

## DESCRIERE

502m (27m deschidere) teren intravilan pe strada Neajlovului nr 22G (in spate la TEC, 10 minute de mers pe jos pana la Kauffland) , apa-canal, electricitate in vecinătate .

Cartier in dezvoltare .

pret 16000 euro

ID: 259153156

Vizualizări: 800

🚩 [Raportează](#)

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-intravilan-1729-mp-euromobila-IDiyEa9.html>



Postat: 23 decembrie 2024

PRIVAT 

 Gabriela  
Pe OLX din februarie 2023  
Activ pe 24 decembrie 2024

Trimite mesaj

 072 609 8626

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Giurgiu,  
Giurgiu



## Teren intravilan 1729 mp Euromobila

**23 000 €** Prețul e negociabil

Publicitate

 RATA DE LA 508 LEI



 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1729 m<sup>2</sup>

Extravilan / Intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

Vând teren intravilan, pe str Muntenia, in Giurgiu, 1729 mp, deschidere 21,19 m x 79 m. Pe teren este construita o magazie cu beci

Este canalizare pe strada, gazele sunt in capătul străzii, la Euromobila, strada este asfaltata in capat, urmeaza a fi asfaltata in totalitate. In apropiere sunt mai multe case construite. Terenul este împrejmuit cu plasa de sarma.

Nu exista stâlpi pe teren, conform certificatului de urbanism se poate construi P+4. Pe teren este și un put cu apa

ID: 074231589

Vizualizări: 2356

 [Raportează](#)

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-schimb-teren-intravilan-2000-mp-IDhUjZ.html>



PRIVAT ⓘ

 Persoana fizica  
Pe OLX din martie 2021  
Activ pe 03 ianuarie 2025

Trimite mesaj

 072 211 6876

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Giurgiu,  
Giurgiu



Postat 17 decembrie 2024



## Vand/schimb teren intravilan 2000 mp

**23 500 €** Prețul e negociabil

Publicitate

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**



 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 000 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

Intravilan 2000 mp, constructibil, aviz enel, certificat de urbanism, studiu topografic. Posibil variante autoturism/garsoniera. Strada Muntenia (Euromobila).

ID: 261900647

Vizualizări: 4818

 **Raportează**

JustConta Business SRL

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

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



PRIVAT ⓘ



Laurentiu

Pe OLX din decembrie 2017  
Activ pe OLX din decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 160 0267

Măi multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,  
Giurgiu

Postat 01 ianuarie 2025



## Tren intravilan Giurgiu

# 42 500 €

Publicitate

📄 RATA DE LA 939 LEI



📄 PROMOVEAZĂ ⌚ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 400 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

De vânzare 400m<sup>2</sup> de tren intravilan în Giurgiu, str. Negru Vodă, nr.162 A, deschidere la strada 21 de m., gard din beton, apă potabilă, posibilitate de racordare la rețeaua electrică, gaze, canalizare. Posibilitate de construcție și extindere fără autorizație. Proprietar cu carte funciara Accept și variante.

ID: 273740516

Vizualizări: 4161

🚩 [Raportează](#)

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-intravilan-sos-alexandriei-1017m2-IDj1Bxs.html>



ionut

Pe OLX din ianuarie 2014  
Activ pe 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 629 4273

▶ Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,  
Giurgiu

Postat: 10 ianuarie 2025



## Teren intravilan sos alexandriei 1017m2

# 26 000 €

Publicitate

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**



 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 017 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

Teren intravilan 1017m2

Deschidere 15m

Lungime 65.5m

Terenul are intrare și din șoseaua Alexandriei și de pe ulicioara alexandriei

Toate actele la zi se poate vinde imediat

ID: 281133014

vizuancări: 201

 **Reportează**

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-intravilan-giurgiu-IDiOmI5.html>

Publicat 06 ianuarie 2025

## Teren de vânzare intravilan Giurgiu

**143 400 €** Prețul e negociabil

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Suprafață utilă: 717 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan intravilan

### DESCRIERE

Teren intravilan în Giurgiu, situat în zona șoseaua 1 Decembrie 1918  
717 mp măsurată în cartea funciară cu deschidere de 30 mp. Pe amplasament sunt construite 2 case  
bătrânești racordate la energie cu 2 contracte distincte, apă și canalizare cu posibilitate de racordare la  
gaze.  
Preț 200€ mp  
Detalii ia nr: 07\*\*\*\*\*86

ID: 250837685

Vizualizezi 717

Raportează

DREPTURILE CONSUMATORILOR



PRIVAT



Lavinia

Pe OLX din ianuarie 2025  
Activ pe 06 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 023 5486

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,  
Giurgiu



Nicu

Pe OLX din august 2013  
Activ pe 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 932 9424

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,  
Giurgiu



JustConta Business SRL

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



## Teren de vanzare Str. Negru Voda ( Direct proprietar )

# 40 €

Publicitate

**VREI UN CREDIT IPOTECAR?** **PROMOVEAZĂ** **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 036 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

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.

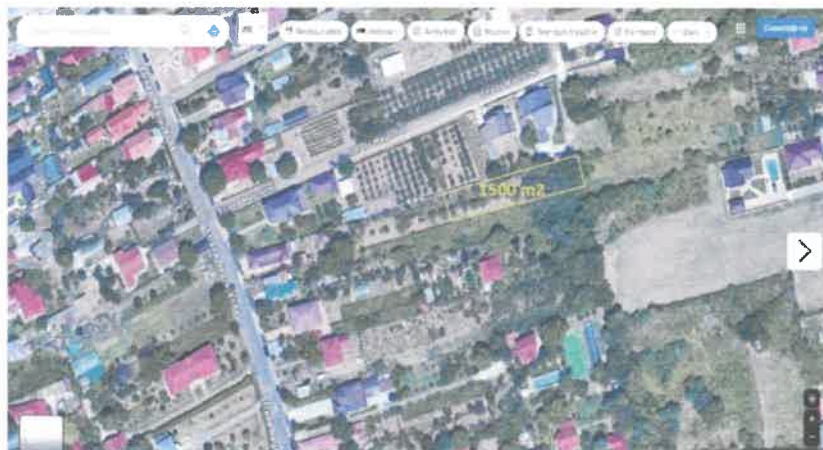
Mai multe detalii despre locatie aveti in pozele anuntului, va stau la dispozitie si la numarul de telefon : zero sapte sase noua trei doi noua patru doi patru.

ID: 276160231

vizualizări: 751

**Raportează**

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

**Victor Nitu**

Pe OLX din iunie 2012

Activ pe 21 decembrie 2024

**Trimite mesaj** **073 984 0979**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

**LOCALITATE** **Giurgiu,**  
Giurgiu**JustConta Business SRL**

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

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



## Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

**50 €** Prețul e negociabil

Publicitate

RATA DE LA 1 LEI



PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 500 m<sup>2</sup>

Extravilan / Intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

Vand teren intravilan, in Giurgiu, suprafata 1500 de metri patrati, acces din strada Magnoliei, adiacenta strazii Negru-Voda. Zona de vile. Posibilitate racordare usoara la utilitati( apa, curent, canal, gaze). Pret negociabil. Adresa: Negru-Voda numarul 74.

ID: 273019708

Vizualizări: 1382

Raportează

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

Postat 10 ianuarie 2025

## Teren de închiriat

**1 500 €**

Publicitate

RATA DE LA 33 LEI



PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 600 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

Închiriez teren pe Bld Bucuresti lângă Kaufland cu o suprafață de 600 metri pătrați, cu destinație depozite sau alte spații comerciale. Cu posibilitate de intrare în spatele galeriilor comerciale(C&D,Flanco,DM,Pepco) și calea de acces stradal Gloriei către Kaufland.

ID: 28117133

Vizualizări: 54

Raportează



PRIVAT

Beianu Marlean  
Pe OLX din septembrie 2017  
Activ pe 11 ianuarie 2025

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu,  
Giurgiu



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-sau-inchiriere-IDgRYgN.html>



Postat 14 ianuarie 2025

PRIVAT 

 laviniasturzea1991  
Pe OLX din decembrie 2017  
Activ pe 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

 076 738 4721

[Mai multe anunturi ale acestui vanzator >](#)

LOCALITATE

 Giurgiu,  
Giurgiu



## Teren de vanzare sau închiriere

**23 €** Prețul e negociabil

Publicitate

 RATA DE LA 1 LEI



 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

Teren intravilan cu o suprafata de 3000 mp, in Giurgiu, str Gloriei, nr 15.  
Utilitatile apa si canal pe teren, iar curentul la limita proprietății.  
Sau schimb cu apartament.  
23 euro mp negociabil.

ID: 249284441

Vizualizări: 4057

 [Raportează](#)



<https://www.olx.ro/d/oferta/imobil-teren-central-in-orasul-giurgiu-IDi0zm4.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



PRIVAT ⓘ



Florinel

Pe OLX din februarie 2020  
Activ pe 07 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 233 9408

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,  
Giurgiu



Postat 14 ianuarie 2025

## Imobil + teren central in orasul Giurgiu

**550 000 €** Prețul e negociabil

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 622 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

Imobil P+IE, suprafata construita la sol 588 mp, suprafata teren 1622 mp, deschidere stradala 30 de ml  
Imobilul este intr-o stare avansata de deteriorare

ID: 380886092

Vizualizări: 316

 [Raportează](#)

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

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)



Telefon validat



Nelu

[Vezi toate anunțurile](#)

0726186265

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă taguri ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



## Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe str. Intraarea Oltului, într-o zonă semicentrală. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42,5 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă. Vânzarea se poate face imediat. Nu accept propuneri de rate sau alte variante. Pretul este de 35 000 euro.



JustConta Business SRL

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

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

Vanzare teren intravilan Giurgiu

**32 000 EUR**  
**negociabil**

Genoa, Genoa, Vezi pe harta

### Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul orasului - Marin Anastasovici - la cca de 200 m de Dunare, un teren intravilan, de 1686 mp, cu posibilitati de extindere si cu deschidere pe doua laturi ale terenului de forma dreptunghiulara pentru acces la drumul public betonat. Locatia este ingradita cu gard din placi azbociment-prefabricate si dispune de o linie subterana proprietate privata de curent electric (de cca 800 ml de la stadion pana la Dunare) linie activa cu curent electric 220 Kwh si 380 Kwh, pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor (intocmite pentru pierderile din pamant).

Pe acest teren se mai afla urme de pereti, care au fost pastrati pentru eventuala reconstructie a spatiilor initiale.

Este o locatie care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru caini de rasa, statie de reparat si de incarcare cu curent electric a autoturismelor, popicarie si oricare alte activitati.

Vanzarea se face direct de catre proprietar. Activul este liber de orice sarcini si are toate actele legale necesare vanzarii imediate. Locatia are carte funciara, in care apar si peretii initiali, pentru care se poate solicita modernizarea cladirii, fara a mai fi nevoie de cheltuieli suplimentare pentru obtinerea actelor necesare pentru o constructie noua.

Pretul este 19 euro/mp teren, - negociabil.

In cazul in care se considera necesitatea mai multor amanunte, acestea vi se vor da la telefon.



Octav  
Vezi toate anunțurile  
0740223803

### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier

Mesaj

### 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/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd214ee0hi.html>

Vând teren intravilan in Oraşul Giurgiu  
1678 mp pe str.Drumul Amurgului

**30 EUR negociabil**

9 Giurgiu, Giurgiu 9 Vezi pe hartă



Telefon validat



Serafim florin

Vezi toate anunţurile

0762300346

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

### Descriere

Vând teren intravilan in suprafata de 1678 mp in Oraşul Giurgiu zona şos Alexandriei ,situat pe str.Drumul Amurgului . Terenul nu are utilităţi.acestea fiind foarte aproape de teren . Terenul se poate lotiza !

**A fost 39 eur/mp**

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

Vând teren intravilan in Oraşul Giurgiu 1678 mp pe str.Drumul Amurgului

**39 EUR negociabil**

0762300346

9 Giurgiu, Giurgiu 9 Vezi pe hartă

Recomandat utilizator

Bună, mă interesează oferta



JustConta Business SRL

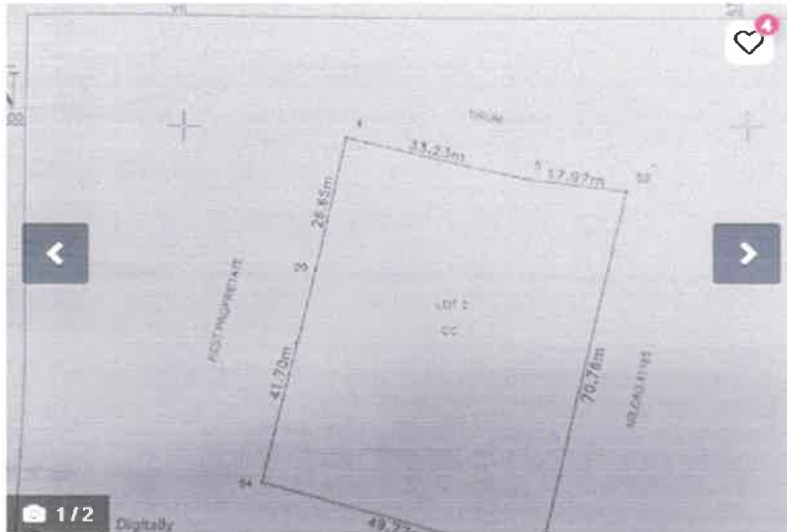
Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

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

Teren intravilan

20 EUR

Sursa: Giurgiu  [Vezi pe hartă](#)



● Telefon validat ●



florin30maf

[Vezi toate anunțurile](#)

0766142675

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

➔ Adaugă fișier ?

 Mesaj

Distribuie anunțul pe



### Descriere

De vânzare teren intravilan în Giurgiu, Șoseaua București, vis a vis de euromobila 3477 mp  
Deschidere stradală 50 ml, lungime 70 ml  
Pret negociabil 25 euro mp  
Pret final 20 euro 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



## Șoseaua Bucuresti



### Istoric de preț

Proprietate

—

PMZ

€ 222.912

↑ 50,8% în ultima lună

Comparabile

54

↓ 15,6% în ultima lună

Intrări noi pe piață

10

↓ 23,1% în ultima lună

### Actualizări

Filtrare modificari de pret

Data	Eveniment	Pret	Sursa
14/12/2024	Actualizat	—	romimo.ro
06/12/2024	Actualizat	—	olx.ro
30/11/2024	Actualizat	—	romimo.ro
16/11/2024	Actualizat	—	romimo.ro
02/11/2024	Actualizat	—	olx.ro



## Șoseaua Bucuresti



10/06/2024	Actualizat	—	romimo.ro
03/06/2024	Actualizat	—	romimo.ro
18/05/2024	Actualizat	—	romimo.ro
11/05/2024	Actualizat	—	romimo.ro
27/04/2024	Actualizat	—	romimo.ro
20/04/2024	Actualizat	—	romimo.ro
13/04/2024	Actualizat	—	romimo.ro
06/04/2024	Actualizat	€ 69540	romimo.ro
05/04/2024	Intrat pe piață	€ 69540	olx.ro

Acest raport conține date disponibile în mod public, și/sau introduse de terțe părți și este oferit "ca atare" și "asa cum este", disponibil. Informațiile nu sunt verificate sau garantate. Valoarea estimată a unei proprietăți este cu caracter estimativ și nu reprezintă valoarea reală a proprietății. Raportul a fost generat în mod automat prin prelucrarea datelor disponibile.

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

### Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

Giurgiu - Giurgiu, Jud. Giurgiu



#### Descriere

Vand teren intravilan situat in Giurgiu, jud. Giurgiu pe Intrarea Navodului suprafata: 1700 m patrati cu deschidere 11 metri  
posibilitatea de construit casa si racordare la rețeaua de apa si canal, curent electric si gaze



**Intrarea Navodului**

307 ZILE ACTIV 12/12/2024 23:54

DETALII ACTIVITATE CONTACT



25.000 €

Pret initial

GRAFIC



#### Descriere

##### Teren intravilan Giurgiu

Vand teren intravilan situat in Giurgiu, jud. Giurgiu pe intrarea Navodului suprafata: 1700 m patrati cu deschidere 11 metri  
posibilitatea de construit casa si racordare la rețeaua de apa si canal, curent electric si gaze.

#### Localizare

Intrarea Navodului

Giurgiu (GR)

Marga  
Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe

JustConta Business SRL

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/ef79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

Terenuri intravilane de vanzare

  
**20 EUR**

Comis: 20000 €  Vezi detalii

### Descriere

Vand terenuri intravilane de 800 m2. Acestea sunt situate pe Sos. Alexandriei si se afla pe Ulicioara Hodivoaiei.



Răzvan Carastan

[Vezi toate anunțurile](#)

**0767480290**



**Giurgiu (GR)**

**914 ZILE** 03/12/2024 11:49

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu 



**19 €/m<sup>2</sup>**  
Preț inițial

**GRAFIC**

Descriere

#### Terenuri intravilane de vanzare

Vand terenuri intravilane de 650. 800 m2. Acestea sunt situate pe Sos. Alexandriei. Cel de 650m2 este situat pe Drumul Plopilor, iar cele de 800m2 se afla pe Ulicioara Hodivoaiei.

Localizare

**Giurgiu (GR)**

**ULICIOARA HODIVOAIEI**

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

Teren intravilan municipiul Giurgiu,  
S=2500mp

25 EUR

Telefon validat

[Galerie](#) [Galerie Tineretului](#) [Vezi pe hartă](#)



Florentina

[Vezi toate anunțurile](#)

0722799650

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fixier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



### Descriere

Vand teren intravilan situat in oras Giurgiu, avand suprafat de 2500mp si o deschidere de cca 30m. Terenul este situat

la cca 150m fata de strada Decebal și cca 300m fata de șoseaua Giurgiu - Bucuresti, fiind pretabil construirii de locuinte.

Energie electrica la limita de proprietate.

JustConta Business SRL

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



## Giurgiu (GR)

265 ZILE 03/12/2024 08:32

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu 



25 €/m<sup>2</sup>  
Pret initial

GRAFIC



### Descriere

Teren intravilan municipiul Giurgiu.

S=2500mp

Vand teren intravilan situat in oras Giurgiu, avand suprafat de 2500mp si o deschidere de cca 30m . Terenul este situat la cca 150m fata de strada Decebal si cca 300m fata de soseaua Giurgiu -Bucuresti. fiind pretabil

**JustConta Business SRL**

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

[https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBINt.html?\\_gl=1\\*1j5ssfz\\*\\_gcl\\_au\\*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz\\*\\_ga\\*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNjU5NDcuMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBINt.html?_gl=1*1j5ssfz*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNjU5NDcuMC4wLjA)



De Vanzare Teren Industrial/Comercial Giurgiu | Soseaua Bucuresti, DN5

**50 000 €** 15 €/m<sup>2</sup>

 Strada Tudor Vladu, Giurgiu, Giurgiu

### Teren de vânzare

 3325m<sup>2</sup>

Tip teren:	agricol
Locație:	urbana
Suprafața utilă:	3325 m <sup>2</sup>
Dimensiuni:	33x100m
Gard:	33x100m
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	33x100m
Media:	apă curantă
Tip vânzător:	agenție

 **Violeta Anciu**  
Remax Klass  
☎ 0371 784 083

Emilia Vieru

Email\*

Trăgând să completați acest câmp:

+40 Număr de telefon\*

Trăgând să completați acest câmp:

Sunt interesat(ă) de acest teren vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Compartă această ofertă pe rețelele sociale și pe WhatsApp. [mai mult](#)

Trimite mesajul

Pubblicitate:

**IA-ȚI CASA  
PENTRU CASA TA.C**

**JustConta Business SRL**

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

Va propun o oportunitate de investitie intr-un teren comercial/industrial din Municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu, zona Giurgiu Nord, amplasat la doar 120m de DN5 (parte din drumurile europene E70 Si E85), drum national de legatura intre Bucuresti, Giurgiu si implicit granita cu Bulgaria. La o distanta de 600m, de pe Strada Plantelor, se acceseaza drumul national DN5D, ruta ocolitoare.

Mai mult decat atat, se va putea accesa facil autostrada București-Giurgiu, numita si autostrada A5, care va conecta Bucureștiul de Giurgiu, si mai departe de capitala Bulgariei, Sofia, prin legaturi cu A7 si A2. Toate aceste aspecte legate de conectivitate si accesibilitate contribuie semnificativ la succesul business-ului dezvoltat in zona, scazand, totodata, costurile de transport/aprovizionare.

Terenul face parte dintr-o zona industrial-comerciala a orasului Giurgiu, in imediata apropiere aflandu-se centre logistice, de depozitare ori productie, puncte de lucru si centre comerciale, benzinarii, un hotel, precum si un atelier de reparatii auto.

Este situat in intravilan si beneficiaza de o deschidere de 33m. La nivel de utilitati, exista stalpi de curent electric chiar la limita proprietatii, iar restul utilitatilor se afla la o distanta aproximativa de 50m.



#### **JustConta Business SRL**

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

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

### Teren intravilan I Neajlovului -Giurgiu I Acces auto

Semicentral, Localitat Giurgiu, [Vezi Harta](#)

11254 m<sup>2</sup> mp

**87.000 €**

Rate de la 1.973 RON/lună [Simulează credit](#)



Salvează

Partener Imobiliare.ro Finance



**KING IMOBILIARE**

Registru Imobiliare

KING IMOBILIARE (PRO)



**0374451090**

0720752675

Trimite mesaj

## Descriere

Teren intravilan I Neajlovului -Giurgiu I Acces auto

P95542 KING IMOBILAIRE va propune spre vanzare un teren intravilan in Giurgiu pe strada Neajlovului.

Dimensiuni: 6237m si este compus din 2 parcele: 3734m si 2503. Intravilan, utilitati la strada. Zona este in plina dezvoltare, in vecinatatea lui fiind construite mai multe case, vile.

Acesta poate sa fie achizitionat separat sau si total.

De asemenea se poate cumpara ca investitie si parcelabil ulterior.

ID anunț: xC8813189

Actualizat in: 06-01-2025

Suprafață teren:

6237 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

#### UTILITĂȚI GENERALE

Utilitati in zona

#### AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

Pietruite

#### ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie

Parcelabil

Acces auto

#### COMISION

3% + TVA

**JustConta Business SRL**

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

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



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

## Teren intravilan | Giurgiu | Utilitati | 10000mp | 27m latim

Giurgiu / Giurgiu

**120.000 €**

Rată estimată

2.660 Lei/lună

Avans (15%)

89.460 lei

Perioada împrumutului

30 ani

Simulează credit

 ipotecare.ro




KING IMOBILIARE

Strada 131 Nr. 131, Giurgiu

0055555555

4037 448 1092

Număr de telefon verificat

 Trimite mesaj

 Solicită vizionare

 Salvează la favorite

Mapa foto

3D vizualizare

Localizare

Mapa satelit

Informații detaliate

### Specificații

Suprafață teren	10000 m <sup>2</sup>	Clasificare teren	Intravilan
Comision cumpărător	3%	Utilități	Curent, Apă, Canalizare, Gaz
Tip teren	Construibil	Tip tranzație	Vânzare
Tip vânzător	Companie		

KING IMOBILAIRE va propune spre vanzare in exclusivitate un teren intravilan in Giurgiu.

Dimensiuni : 27 m lățime 370 m lungime.

intravilan, utilități la stradă.

Zona este în plina dezvoltare, în vecinătatea lui fiind construite mai multe case, vile.

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

**Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie**

[Centru](#) [Vedere Giurgiu](#) [Vezi Harta](#)

11.246 mp

**149.000 €**

Rate de la 3.379 RON/luna [simulează credit](#)



**Nita Veronica**  
 Proprietar/Conducător  
 GALAXYIMOB (PRO)

**0742083373**  
 Apelați acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

**Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie**

GLX9173B1154. Va propunem spre vanzare un teren intravilan cu mare potential, situat pe str Gloriei, in Giurgiu, aproape de Gara.

Terenul are deschidere de 65 m si adancime de aprox 340 m si impreuna cu vecinul s-a lasat un drum pentru valorificarea mai buna a terenului.

Conform certificatului de urbanism, terenul are ca destinatie locuinte, locuinte colective, afaceri ce servesc comunitatea sau servicii sociale.

Acest teren este ideal ca oportunitate de investitie, putand fi valorificat prin dezmembrare in 15-18 loturi si vanzarea ca parcele, dezvoltarea unui ansamblu rezidential pentru familiile din clasa de mijloc din Giurgiu sau prin atragerea de fonduri europene pentru achizitia sau realizarea de afaceri pe toate tipurile de fonduri nerambursabile. (Conform firmelor de consultanta in fonduri nerambursabile, Giurgiu este o regiune in dezvoltare in care se aproba mult mai usor proiectele fata de zona litoral, de exemplu). Astfel, terenul poate deveni un punct gastronomic, parc tematic pentru copii, centru de activitati de zi sau servicii sociale.

ID anunț: KP7U3ZL2

Actualizat în: 15.01.2025

Suprafață teren:	11250 mp	Clasificare teren:	Intravilan
Tip teren:	Constructii	Front stradal:	67 m

**DESTINAȚIE**

Rezidential

**ALTE CARACTERISTICI**

Parcelabil

**JustConta Business SRL**

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

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



[https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html?\\_gl=1\\*kqjarf\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-0rfyO0m2FEC\\_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAAAtPwEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html?_gl=1*kqjarf*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-0rfyO0m2FEC_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAAAtPwEALw_wcB)

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe harta](#)



Stefan

[Vezi toate anunțurile](#)

0724877389

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

## Descriere

Teren intravilan in zona Giurgiu Nord, Strada Amforei 29, suprafata 500mp+260mp drum de servitute(latime 12m), se poate construi P+2. Preturi de la 9000 euro.

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/ihei2235ffg070i112efg42241140117.html>

Teren intravilan

12 EUR

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe harta](#)

## Descriere

Vand teren 4000m<sup>2</sup> in Giurgiu!Terenul se afla in spate la TeclPret 12 euro m



Lucretia Lungu

[Vezi toate anunțurile](#)

0799666590

JustConta Business SRL

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

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

Teren 4000m

▼  
**11 EUR**

↳ Geografia: [Geografia Carboana Timoteului](#)  
↳ [Vezi pe hartă](#)



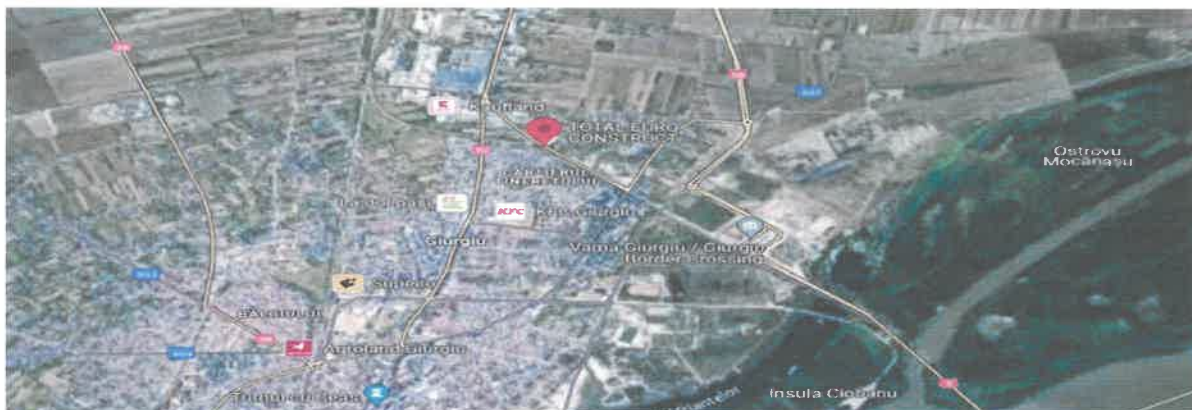
**Lucretia Lungu**

[Vezi toate anunțurile](#)

**0799666590**

### Descriere

Vand teren in spate la tec 4000 m patrati neparcelat



**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.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

Teren intravilan de vânzare 300mp

**28 500 EUR**  
**negociabil**

☑ Telefon validat



Daniel

Vezi toate anunțurile

0769886264

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier 7

Mesaj

Distribuie anunțul



Compart. Distribuie. 📷 Vezi pe telefon



### Descriere

locatie Bvd. 1 Decembrie 1918. Str. Stupilor Nr.3

- constructie finalizata cota 0
- lungime 10 6m
- latime 9 6m
- posibilitate constructie P+M sau P+1
- posibilitate apa curenta + canalizare si gaze la poarta. Dețin certificat de urbanism.

Mai multe detalii in privat. Nr tel

**JustConta Business SRL**

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

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

Vand teren in mun. Giurgiu 2000 mp  
categ curti constructii

80 000 EUR

[Garda](#) [Garda](#) [Vezi pe harta](#)



ION

[Vezi toate anunțurile](#)

0723190466

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fruct](#)

vand teren categoria curti constructii in mun GIURGIU STR Lupeni ,2000 mp  
gaze ,apa ,canal ,energie la gard. Terenul este in totalitate imprejmuit are  
certificat de urbanism P+E+2E se afla in zona de vile ,la 60km fe  
Bucuresti Terenul este pretabil pentru case de vacanta ,sedii de firme ,constructii  
de tronsoane de case Deschiderea la strada asfaltata este de 32 mp PE TEREN  
sunt 2 proprietati de cate 1140 mp si respectiv 1250 mp ,se pot vinde si mai mult  
de 2000 mp.

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

Teren intravilan

30 EUR

[Garda](#) [Garda](#) [Vezi pe harta](#)

### Descriere

vis a vis Dunăreana soș Bucuresti, 10000 mp(1 ha) deschidere 35  
m,apa curent,100 diversi pomi fructiferi,adăpost agricol telefon -contactati-ne!



Trifu Gheorghe

[Vezi toate anunțurile](#)

JustConta Business SRL

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

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html?\\_gl=1\\*a1fq4x\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html?_gl=1*a1fq4x*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

Posibil schimb cu garsoniera autoturism plus diferența

**23 000 EUR negociabil**

[Vezi descriere](#) [Vezi toate fotografiile](#)



A

[Vezi toate anunțurile](#)

0722116876

**Contactează vânzătorul**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Suprafata 2000 mp cu deschidere de 33 m liniari. Alte detalii suplimentare pot fi obtinute telefonic.

**A fost ofertat si cu 24500 euro**

Vând schimb: teren intravilan cu dezvoltare și gospodărie în aer liber  
[Vezi descriere](#) [Vezi toate fotografiile](#)

**24 500 EUR negociabil**



0722116876

[Vezi toate anunțurile](#)

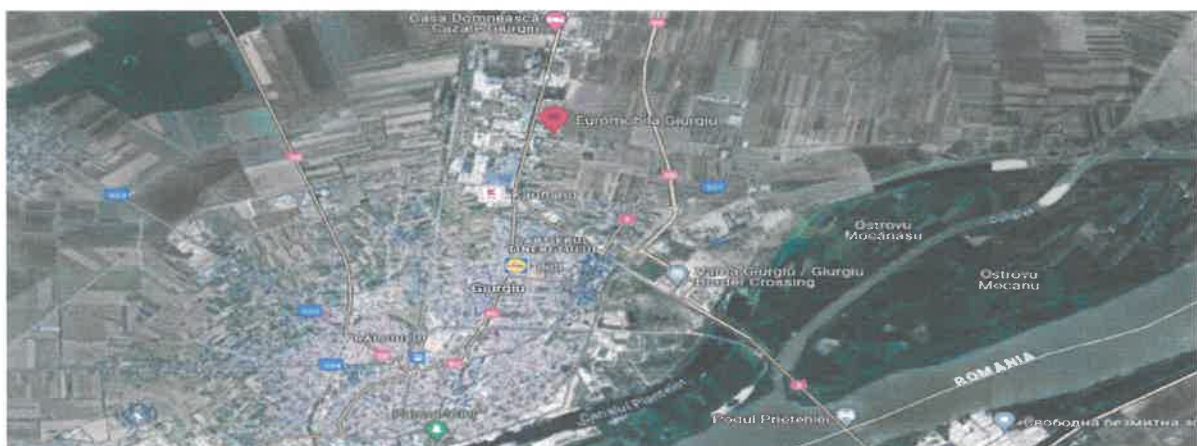
[Contactează vânzătorul](#)

0722116876



A

[Vezi toate anunțurile](#)



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

Teren DN5 Giurgiu Bucuresti, 2000mp,  
zona Plase Sudate, Gecor

**19,99 EUR**  
negociabil

Giurgiu Giurgiu [Vezi pe hartă](#)



Suprafata terenului 1500 m<sup>2</sup>

## Descriere

Vand teren 2000 mp Giurgiu - Bucuresti, intrare din DN5 (E70 E85) zona plase sudate, Andaluzia Poarta Orientului. Acces usor la ambele capete, in vecinatatea fabricii de ulei Valceanca Sos Bucuresti Km 5. Posibilitate de a cumpara intregul lot

Pret negociabil

Telefon : suprafata totala: 2000Alte caracteristici: Alte caracteristici: Acces auto, Oportunitati de investitie

☑ Telefon validat



Cristian

[Vezi toate anunțurile](#)

0724026795

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

JustConta Business SRL

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

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

[intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html?\\_gl=1\\*1kkyx4f\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html?_gl=1*1kkyx4f*_up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

Teren

21 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu

### Descriere

Vand teren 4807 mp in oras Giurgiu intravilan situat in spatele Motelului Prietenia

Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 50000 euro  
- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 50000 euro  
vecinatati case si vile



p.crinela

Vezi toate anunțurile

0744111777

Contactează vânzătorul

**A FOST OFERTAT si cu 15 EU/mp**

Teren

15 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu

### Descriere

Vand teren 4807 mp in oras Giurgiu intravilan situat in spatele Motelului Prietenia  
Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 15 euro mp  
- 2007 mp cu deschidere de 16 m - 15 euro mp  
vecinatati case si vile

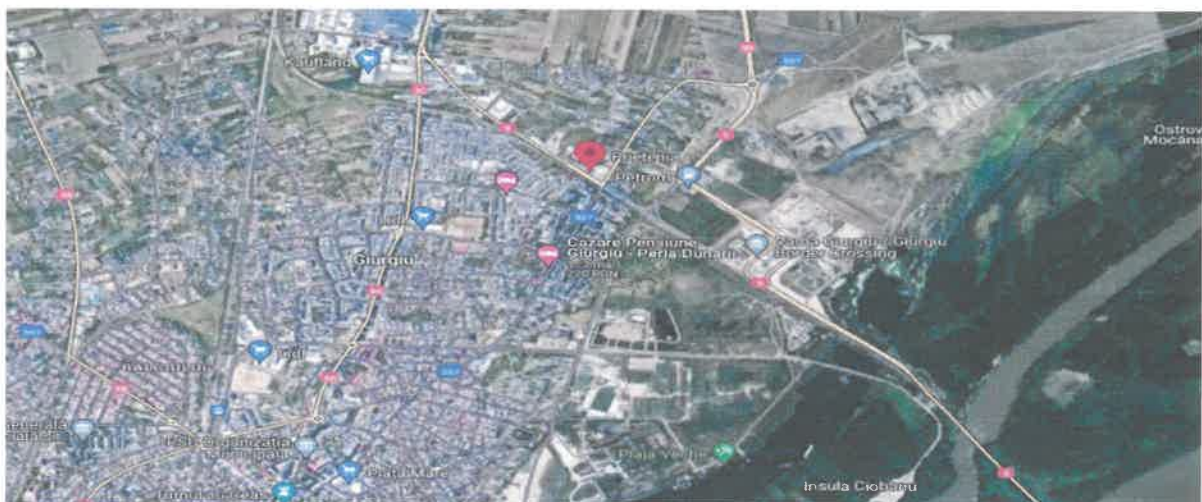


0744111777

Ești, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă foto ?

Contactează vânzătorul



JustConta Business SRL

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

[https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html?\\_gl=1\\*1oqz0k6\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html?_gl=1*1oqz0k6*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu, Sud-Vest (Vezi pe hartă)



Marga

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Vand teren intravilan situat in Giurgiu, jud. Giurgiu pe Intrarea Navodului suprafata: 1700 m patrati cu deschidere 11 metri  
posibilitatea de construit casa si racordare la rețeaua de apa si canal, curent electric si gaze

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

Teren Giurgiu Remus zona de vile

19,99 EUR


Giurgiu, Giurgiu (Vezi pe hartă)

### Specificații

Suprafata terenului 2175 m<sup>2</sup>

### Descriere

Vand teren pentru constructii 2175 mp sau 4350 mp pe Strada Poligonului intrare din DN5 (E70 / E85) Giurgiu-Bucuresti vis-a-vis de Biserica Remus in zona de vile Utilitati apa curent electric la capatul terenului. 1000 mp plantati cu vita de vie Teren cu potential pentru investitii Pret negociabil 19 99 e/mp Telefon 724 026795. suprafata totala 2175



Nicoleta

Vezi toate anunțurile

0724026795

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

JustConta Business SRL

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



[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/propietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?\\_gl=1\\*gvrqaa\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/propietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?_gl=1*gvrqaa*_up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

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

**320 000 EUR**

V. Giurgiu Giurgiu V. Vezi pe harta



● Telefon validat



Lazar Gheorghe

Vezi toate anunțurile

0749274716

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta  
dumneavoastră. Mai este valabilă?

➕ Adaugă fișier 2

Mesaj

Proprietar Giurgiu, str. Garii, nr 90, vand teren 2102 mp, deschidere 22 metri, toate utilitatile, ideal hipermarket, rezidential, birouri, 320 000 euro, suprafata totala 2102, Front stradal 22

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

Pământ intravilan

**22 EUR negociabil**

V. Carsova Giurgiu V. Vezi pe harta



● Telefon validat



mesaros

Vezi toate anunțurile

0751590572

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta  
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Pământ intravilan de 5212 m pătrați deschidere 80 cu 70 bun pentru mini ferme, complexuri garaje, mini teren fotbal sau si parcare auto !  
Posibilitate racordare apa curent electric toate utilitățile ! ieșire la 25 m pe centura noua vamă pe dn5 București!

JustConta Business SRL

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

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

Teren intravilan **15 000 EUR** Telefon validat

[Cautati](#) [Cautati](#) [Vezi pe harta](#)

**Descriere**

terenul are 2000m si se afla lângă centura nou a Giugului

Mariana Giumanca  
[Vezi toate anunțurile](#)

**0755577740**

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?\\_gl=1\\*1n50m1o\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNVAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Cj0KCCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNVAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

Teren **30 000 EUR**

[Cautati](#) [Cautati](#) [Vezi pe harta](#)

**Specificații**

Suprafata terenului 268 m<sup>2</sup>

**Descriere**

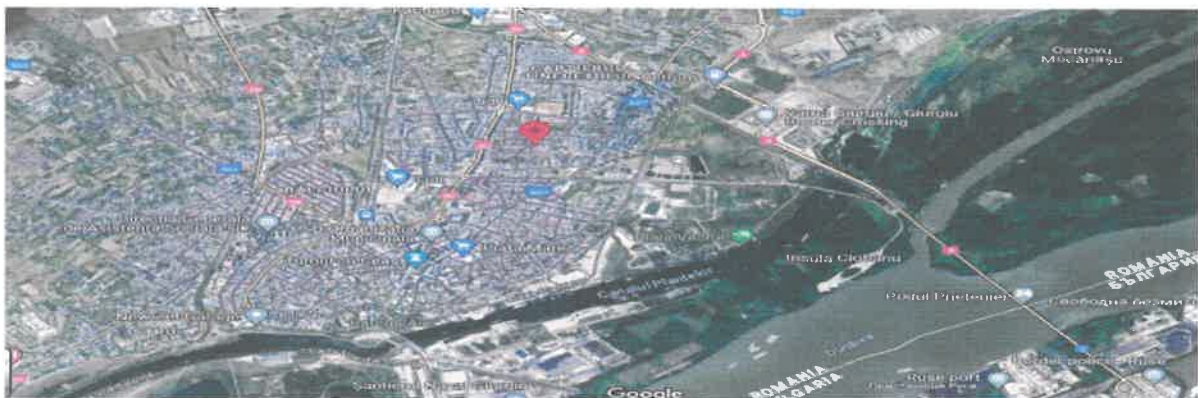
Teren intravilan in oras Giurgiu, judetul Giurgiu, strada Toporasi nr. 16 cu cadastru, intabulare 268 mp Deschidere 10 mp, suprafata totala 268

Eugenia  
[Vezi toate anunțurile](#)

**0762660997**

**Contactează vânzătorul**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?



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

Super oferta.

10 EUR

Giurgiu, Giurgiu

### Specificații

Suprafata terenului 2800 m<sup>2</sup>

Front stradal 100m

### Descriere

Giurgiu 2800 mp, intravilan cu posibilitate de extindere pâna la 3500 mp. Locatie in spatele Kaufland.  
Pret de criza !!!



Naumescu

Vezi toate anunțurile

0787535867

### Contactează vânzător

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valaj

Adaugă fisier ?

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

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu 13 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu

### Descriere

Ofer spre vanzare teren intravilan in suprafata de 6237 m p situat pe str Neajlovului cu deschidere de 17 m l oras Giurgiu judet Giurgiu Zona este in plina dezvoltare in vecinatate fiind construite multe case si vile Terenul este pretabil pentru constructie casa livada solarii parc auto etc Posibilitate racordare la apa curenta gaze si electricitate Pretul este de 13 Euro m p existand posibilitatea de a face schimb cu apartament(exclus etaj 4) plus diferenta Tel



Constantin Bratu

Vezi toate anunțurile

0729355651

### Contactează vânzătorul

JustConta Business SRL

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

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

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

● Telefon validat

Giurgiu Giurgiu Vest Vezi pe hartă



Florin

Vezi toate anunțurile

0722265219

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Vânzare teren mun Giurgiu, intravilan curți construcții liber de sarcini, în vecinătatea fostului combinat (str. Stanestiului), în suprafața totală de 1400mp din măsurători, deschidere 16ml, posibil lotizare, cadastru și intabulare se acceptă credit, variante

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

Teren de vânzare în mun Giurgiu

23 EUR

● Telefon validat

Giurgiu Giurgiu Vezi pe hartă



alex slav

Vezi toate anunțurile

0762267286

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Teren de vânzare în mun Giurgiu, str. Năvodului, nr. 7, suprafață 2500mp, deschidere 17m, apă și canalizarea sunt trase pe loc, curent electric și gaze la poartă, terenul este împrejmuit integral cu gard din plasă bordurată, stradă asfaltată. Preț 23 /mp, sau schimb cu apartament cu 3 camere

JustConta Business SRL

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren/51311h3gedg27edge258053g7f139180.html>

Teren

10 EUR negociabil

1 imagine / Imagini 1 / Video / Video

#### Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu Terenul se afla la capatul strazii Plopilor Vecinatati - case si terenuri agricole Pret- 10 euro negociabil



Pielmus Nicu

Vezi toate anunturile

0761221231

### A FOST OFERTAT si cu 12 EUR/MP

[https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html?\\_gl=1\\*erfbu0\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html?_gl=1*erfbu0*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

EALw\_wcB

Teren

12 EUR negociabil

1 imagine / Imagini 1 / Video / Video

#### Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu cu deschidere 20 m la sos Ghizdarului Utilitati - se pot trage din sos Ghizdarului Vecinatati - case baza sportiva soc comerciale cu diverse activitati PRET- 12 euro negociabil



Pielmus Nicu

Vezi toate anunturile

Contactează vânzătorul

0761221231

[https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html?\\_gl=1\\*gcb142\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html?_gl=1*gcb142*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

hDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\_wcB

Urgent Giurgiu teren constructii

29 000 EUR

1 imagine / Imagini 1 / Video / Video

#### Specificații

Suprafata terenului	1500 m <sup>2</sup>
Front stradal	28
Destinatie	Rezidential
Amenajare strazi	Betonate, Buzunari, Strazi, Mobilize de transport in comun, Pietruite
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent
Aalte caracteristici	Acces auto, La poarta, Oportunitati de investitie, Parcuizati, Teren imprejuiat

#### Descriere

Urgent teren intravilan, Giurgiu central str Rareau (din sos Balanoaia) 1500 mp (sau 1000+500 sau 3 500 ) ideal casa+ livada+ gradina frontal 28m adancime 74 m utilitati la poarta( electricitate apa canalizare) Pret 29000 intreg sau 17 mp parcelat Contact : Mihai Georgescu sau Dragos Georgescu



Valentin

Vezi toate anunturile

0727433282

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Măi este valabilă?

Ok, adaugați-mi ?

Mesaj

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.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-](https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Ci0KQCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wijj2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAoz_EALw_wcB)

[1126996?cq\\_src=google\\_ads&cq\\_cmp=20571238706&cq\\_term=&cq\\_plac=&cq\\_net=g&cq\\_plt=gp&gad\\_source=1&gclid=Ci0KQCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wijj2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAoz\\_EALw\\_wcB](https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Ci0KQCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wijj2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAoz_EALw_wcB)

**Spatiu comercial Giurgiu**

**874.272 €**



Vezi Harta

**Andrei Greu**  
 CERVED PROPERTY SERVICES  
 0731038646  
 0213086101 / 0215276964

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:  
 Facebook Messenger Email

Activezi notificările acum pentru a fi primul care știe despre această ofertă?  
 Activati



**Case Prefabricate ieftine**  
 Vezi oferta >

**Descriere**

Spatiu comercial Giurgiu

Proiectarea este realizată de firma de proiectare SAHVA și proiectată de SAHVA. Acest proiect este conceput pentru a fi un spațiu comercial modern și funcțional, amplasat în zona centrală a Municipiului Giurgiu. Clădirea este construită din cărămidă și are o suprafață utilă de 2013 mp.

Tip imobil	Clădire de birouri	Regim utilitate	P+2E
Suprafața utilă (m <sup>2</sup> )	2013 mp	An construcție	1994
Etaj	Demisol / 2	Destinație recomandată	Clădire de birouri

**Alte detalii:**  
 Proiectarea este compusă dintr-o construcție cu un regim de înălțime S+P+2E, izoland deosebit de bine, serviu administrativ și terenul aferent acesteia în suprafața de 490 mp. Imobilul este amplasat în zona centrală a Municipiului Giurgiu, subzona 1304/1305, str. Carol Todea. Mot pentru care imobilul beneficiază de o vizibilitate foarte bună.  
 Clasa energetică: C  
 Consumul anual specific de energie (kWh/m<sup>2</sup>an): 265  
 Indice de emisii CO<sub>2</sub> (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>an): 125

Suprafața construită (m<sup>2</sup>): 2013 mp  
 Coeficient: 20  
 Utilități: Utilități generale (Fiefohn)  
 Preț vânzare: 874.272  
 Monedă unitară: EUR  
 Preț vânzare/mp: 434,31  
 Monedă unitară/mp: EUR

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



Publicat în septembrie 2024

### Cladire spatiu comercial birouri zona centrala Giurgiu Str. Vlad Tepeș


**8 €** Pretul este negociabil

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

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

**George**  
Pe OLX din octombrie 2022  
Activ din 21 august 2024

**Trimite mesaj**

 072 239 2578

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

#### LOCALITATE

 **Giurgiu,**  
Giurgiu



#### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

Cu urmări, legea privind protecția consumatorilor  
și aplică în cazul vânzătorilor care nu dețin

[Arată mai multe](#) 



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



PRIVAT ⓘ



Constantin

Pe OLX din mai 2017

Activ pe 04 octombrie 2004

Trmite mesaj

☎ 077 383 0422



Mai multe anunuri ale acestui vnztor

LOCALITATE

📍 Giurgiu,  
Giurgiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anun a fost publicat de catre un van

Ca urmare, egile privind drepturile consumit  
se aplica in cazul achizitiei pe care le faci. O

Arat mai multe ▾

Publicat 08 septembrie 2024



## Inchiriez/Vind,Spaiu Comercial,Ultracentral,la Strada

**5 €** Pretul e negociabil

Publicare

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

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

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

-Clădirea se pretează la orice activitate

-Inchiriere 5eur/mp,Vinzare 500eur/mp

JustConta Business SRL

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

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



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

[IDnwOO.html?\\_gl=1\\*plwhl7\\*\\_gcl\\_au\\*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz\\*\\_ga\\*MTcwODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODA4MDguMC4wLjA.](https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?_gl=1*plwhl7*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MTcwODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODA4MDguMC4wLjA.)

Actualizat: 29 09 2024

Publicat: 26 05 2021

[< Înapoi la listă](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)



**Andrei Grecu**  
Agent imobiliari  
☎ 0731 038 646

Nume:  
Email:  
Căut:

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

Cladire de birouri Giurgiu  
**1 070 000 €** 496 €/m<sup>2</sup>  
📍 Giurgiu, Giurgiu

**Spațiu comercial de vânzare**

📏 2159m <sup>2</sup>	
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	birouri
Tip clădire:	clădire de birouri
Stare:	în funcțiune
Tip proprietate:	proprietate utilizată
Tip vânzător:	agenție

**Caracteristici**

**Descriere**

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

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

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



Publicat pe 23 ianuarie 2024

## Vând/inchiriez 2 spatii comerciale

**11 €** Pretul e negociabil

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică  Vânzare/închiriere  Vânzare  Suprafața utilă: 432 m<sup>2</sup>

Vând sau închiriez 2 spatii comerciale în Giurgiu, sos București (vis a vis de parcul Mihai Viteazul) unul din spatii este amenajat ca sala de fitness afacere la cheie (cu toată aparatura necesara) la demisol cu vestiare, sauna, grupuri sanitare, 432 mp și 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 de 09 septembrie 2024

Trimite mesaj

 076 434 7011

Ma mai multe anunțuri ale acestui vân

LOCALITATE

 Giurgiu,  
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

   
Ca urmare, legea privind drepturile consu  
se aplică în cazul achiziționării de către clienți

Aveți mai multe 

Publicitat



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 acestuia

LOCALITATE

 Giurgiu,  
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

Căutăm: legile privind drepturile con-  
sumatorilor se aplică în cazul solicitărilor pe care le fi

Arată mai multe 

Postat: 07 septembrie 2024

## Spatiu Comercial

# 88 000 €

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică    Suprafata utila: 95 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Spațiu comercial sup.parter 95mp subsol 180mp curent 580v  
Acces din sos principală  
Pret:89000 euro



Publicitate



Spatiu comercial

**85 000 EUR**  
negociabil

**0726741618**

 Giurgiu - Giurgiu     Vălculețu Nou



JustConta Business SRL

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

Bună, mă interesează oferta  
dumneavoastră. Mă este valabilă?

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



Postat în Septembrie 2017

## Închiriere spațiu

**1 €**

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică

Suprafața utilă: 100 m<sup>2</sup>

Spațiu 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.

 Berano  
Pe OLX din Septembrie 2017  
Activ de 26 Iunie 2024

Trimite mesaj

 072 998 8253

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

### LOCALITATE

 Giurgiu,  
Giurgiu

### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

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

Arată mai multe 

Protejează-te



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

9 zile în urmă · București



### Specificații

Suprafața utilă 30,0 m<sup>2</sup>

### Descriere

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

Spațiul are 2 intrări, ceea ce facilitează accesul livrărilor.

Există posibilitate de parcare, strădal în fața spațiului.

Locație: Bulevardul 1907 Nr 72 Giurgiu  
Suprafață: 30 mp2

0720960684

Eună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă fișe ?

Trimite

Fă o ofertă

Vizualizări: 339

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 viață cu **e-Factura**

JustConta Business SRL

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

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

Inchiriez spatiu ideal pentru birouri , cabinet , showroom

1 600 RON

[9 Imagini](#) [Galeria](#) [Vezi pe harta](#)



### Specificații

Suprafata utila 60 0 m<sup>2</sup>

### Descriere

Inchiriez spatiu ideal pentru birouri , cabinet , showroom.

Vezi detalii pe [www.rommo.ro](http://www.rommo.ro)

0724541747

0724541747

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este vala

[Adaugă fișier ?](#)

Trimite

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 169](#)

[Raportează](#)



Ovidiu

[Telefon validat](#)

[Vezi toate anunturile](#)

[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe



 oblio

Emite facturi cu  
si poti castiga o

Interactiunea de sim

JustConta Business SRL

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

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

Spatiu comercial de inchiriat

**3 000 RON**

0761270537

[Vizualizare galerie](#) [Vizualizare harta](#)



Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil

[Adaugă fișier ?](#)

Trimite

[Fără ofertă](#)

Vizualizări: 204

[Raportează](#)



Elena Bongioi

☎ Telefon validat

Vezi toate anunțurile

[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe



### Specificații

Suprafata utila 100.0 m<sup>2</sup>

### Descriere

spatiu comercial stradal de inchinat

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

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



JustConta Business SRL

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/birou/anunt/inchiriez-spatiu-ultracentral/1h322f18i6g9777ed2550gdf427d30ig.html>

Închiriez spatiu ultracentral

**350 EUR**

0763615813

12 Imagini 2 Galerie 14 Aspecte virtuale



2 / 2



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 90

Raportează



Jeni

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



### Specificații

Suprafata utila 100,0 m<sup>2</sup>

### Descriere

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



28 000 EUR

19 000

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

JustConta Business SRL

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



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



Postat 01 octombrie 2024

## De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

# 650 000 €

Spatiu comercial " DOI PAPUCI "

Giurgiu, sos. Bucuresti nr. Ansamblu 15

Parter 420 mp

Etaj 180 mp

Teren 710 mp

Deschidere la strada, 36 ml.

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

Plata în rate direct prin proprietar fara comisioane, dobânzi.

Acceptăm și unele schimburi, variante!



Demetrius

Pe OLX din martie 2013

Activ pe 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 562 0370



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

### LOCALITATE

 Giurgiu,  
Giurgiu

📍 

📄  
📄

### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un



ca ummare, lege privind drepturile con-  
sumatorilor în cazul achizițiilor pe care le fi.

Arață 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>



Preț: 44.500 € (excl. TVA)

## Tren intravilan Giurgiu

# 44 500 €

Publicitate

 RATA DE LA 984 LEI

 PROMOVEAZĂ

 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suorafață utilă: 400 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan / intravilan

### DESCRIERE

De vânzare: 400m<sup>2</sup> de tren intravilan în Giurgiu str. Negru Vodă nr152. A deschidere la strada 21 de m<sup>2</sup> 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

Ma multe anunturi ale acestui v

### LOCALITATE

 Giurgiu,  
Giurgiu

5 km de m



### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către u

Ca urmăre legea privind drepturile con  
se aplică în cazul achizițiilor pe care le f

Arată mai multe 

Publicitate

**Dați formă.  
Umpleți. Adorați**

Noul Generative Shape Fil

 Interacți

**Adobe Illustrator**

Publicitate

 Truck Scout:

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/teren-de-vanzare-str-negru-voda-IDiGJTh.html>



**NICU**  
Pe OLX din august 2013  
Activ pe 03 octombrie 2024

Trimite mesaj  
☎ 076 932 9424

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

**LOCALITATE**

 **Giurgiu.**  
Giurgiu

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător profesional

Ca urmare a legii privind protejarea consumatorilor, vă recomandăm să citiți termenii și condițiile de vânzare înainte de a face o achiziție

Arată mai multe

Actualizat 03 octombrie 2024

## Teren de vanzare Str. Negru Voda

# 49 €

Promovare

RATA DE LA 1 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Suprafata ut. a: 1036 mp

Extravilan | Intravilan | Intravilan

Proiectare



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-lDiz68J.html>



☎ 072 981 2477

Mai multe anunțuri ale acestui...

LOCALITATE

📍 Giurgiu,  
Giurgiu

📏  
📏

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un...



Că urmări, veți primi o notificare cât...

Arată mai multe ▾

Pictură de reprezentare 2000

## Teren de vanzare municipiu Giurgiu

# 42 500 €

Publicitate

**VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

**PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică

Suprafata utila: 500 m<sup>2</sup>

Extravilan / Intravilan / Intravilan

### DESCRIERE

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

Publicitate



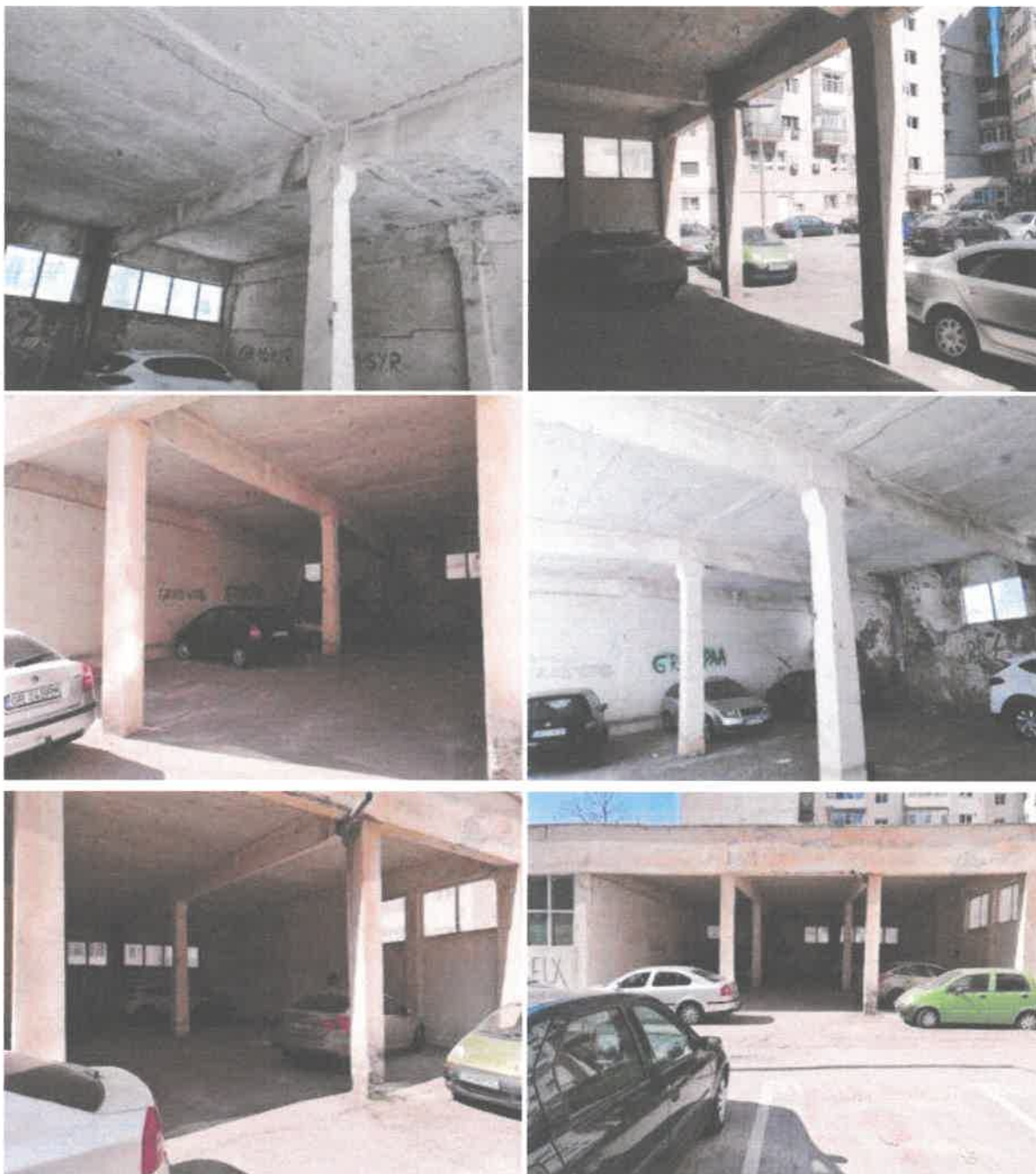
Publicitate

**JustConta Business SRL**

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

**Anexa Nr. 3 - Fotografii**







**Anexa Nr. 4 - Acte**



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

B-dul București, nr. 39 - 51,  
tel. 004 0246 211 627, 215 631  
mobil 004 0372 735 333

cod poștal 080044  
fax: 004 0246 215 405  
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal  
**NR. 115.180/04.12.2024**

**Către,**

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

Prin prezenta, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare la valoarea de piață recomandată pentru spațiul cu o suprafață utilă de 318,6 mp. și suprafață totală de 323,6 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, identificat cu carte funciară nr.36176 C1-U1, pe care o atașăm în xeroxopie.

**PRIMAR,**  
**ANGHELESCU ADRIAN**

**DIRECȚIA PATRIMONIULUI,**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**TRAISTARU CRISTIAN**

**ÎNTOCMIT,**  
**BURCEA MADĂLINA**



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36176-C1-U1 Giurgiu

Nr. Cerere 131524  
Ziua 22  
Luna 10  
Anul 2024



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Adresa: Loc. Giurgiu, Sos BUCURESTI, Nr. FN, Jud. Giurgiu, AFERENT PUNCT TERMIC 13

Părți comune: Pod, acoperis, teren construit și alte spații comune

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	36176-C1-U1	0	323,6	50,67	374,26	

Unitate individuală 1 compusa din 3 holuri, masa, croitorie, frizerie și coafura, cabinet medical, oficiu parter, 4 grupuri sanitare, sala sedinte, biblioteca, arhiva, sala cazane, 2 magazine in suprafata utila de 318,6 mp și 2 scări acces etaj in suprafata de 5,0 mp

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrisri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>131524 / 22/10/2024</b>	
Act Notarial nr. 1303, din 21/10/2024 emis de Ujeniu Madalina Anca	
B1 Se infiuteaza cartea funciara 36176-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 36176-C1-U1/Giurgiu, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 36176-C1 inscrisa in cartea funciara 36176-C1.	A1
Act Normativ nr. HG 968, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI.	
B2 Intabulare drept de PROPRIETATE titlu drept atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT</b>	
Act Administrativ 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

**C. Partea III. SARCINI**

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

Carte Funciară Nr. 36176-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu, Giurgiu

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală. Adresa: Loc. Giurgiu, Sos BUCURESTI, Nr. FN, Jud. Giurgiu, AFERENT PUNCT TERMIC 13

Părți comune: Pod, acoperis, teren construit și alte spații comune

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	36176-C1-U1	0	323,6	50,67	374,26	

Unitate individuală 1 compusa din 3 holuri, masa, croitorie, frizerie și coafura, cabinet medical, oficiu parter, 4 grupuri sanitare, sala sedinte, biblioteca, arhiva, sala cazane, 2 magazine in suprafata utila de 318,6 mp și 2 scări acces etaj in suprafata de 5,0 mp

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

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

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

Data soluționării:  
30-10-2024

Asistent Registrator,  
MARIANA BONTEANU

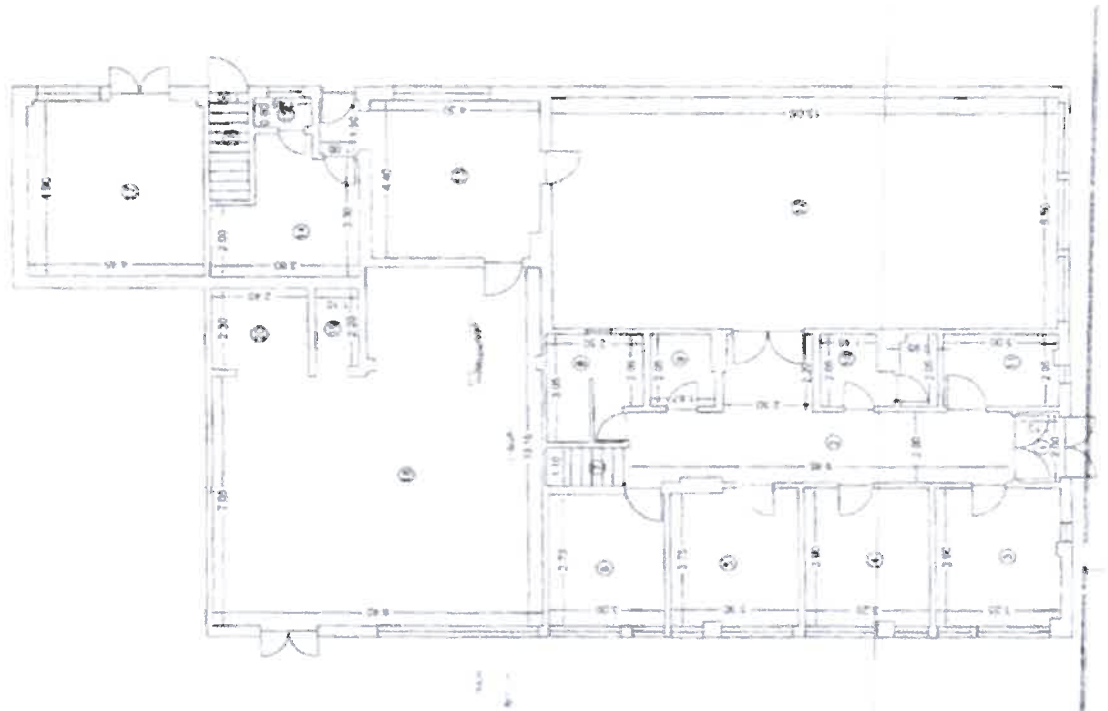
Referent,

Data eliberării:

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)





**RELEVETU U1**  
Scara 1 : 100

Nr. scării și scări		Aria scării	
Scara pentru birouri și birouri		Scara pentru birouri și birouri	
Scara pentru birouri și birouri	361,76 C.U.	Scara	361,76 C.U.

Nr. Incalzire	Descrierea și Spori	Suprafata (m <sup>2</sup> )
1	112	1,1
2	112	14,6
3	112	0,9
4	112	0,4
5	112	19,9
6	112	11,1
7	112	0,6
8	112	1,1
9	112	0,4
10	112	0,4
11	112	0,4
12	112	0,4
13	112	0,4
14	112	0,4
15	112	0,4
16	112	0,4
17	112	0,4
18	112	0,4
19	112	0,4
20	112	0,4
21	112	0,4
22	112	0,4
23	112	0,4
24	112	0,4
25	112	0,4
26	112	0,4
27	112	0,4
28	112	0,4
29	112	0,4
30	112	0,4
31	112	0,4
32	112	0,4
33	112	0,4
34	112	0,4
35	112	0,4
36	112	0,4
37	112	0,4
38	112	0,4
39	112	0,4
40	112	0,4
41	112	0,4
42	112	0,4
43	112	0,4
44	112	0,4
45	112	0,4
46	112	0,4
47	112	0,4
48	112	0,4
49	112	0,4
50	112	0,4
51	112	0,4
52	112	0,4
53	112	0,4
54	112	0,4
55	112	0,4
56	112	0,4
57	112	0,4
58	112	0,4
59	112	0,4
60	112	0,4
61	112	0,4
62	112	0,4
63	112	0,4
64	112	0,4
65	112	0,4
66	112	0,4
67	112	0,4
68	112	0,4
69	112	0,4
70	112	0,4
71	112	0,4
72	112	0,4
73	112	0,4
74	112	0,4
75	112	0,4
76	112	0,4
77	112	0,4
78	112	0,4
79	112	0,4
80	112	0,4
81	112	0,4
82	112	0,4
83	112	0,4
84	112	0,4
85	112	0,4
86	112	0,4
87	112	0,4
88	112	0,4
89	112	0,4
90	112	0,4
91	112	0,4
92	112	0,4
93	112	0,4
94	112	0,4
95	112	0,4
96	112	0,4
97	112	0,4
98	112	0,4
99	112	0,4
100	112	0,4

Mircea-Lionel Dobrescu  
 No. 112/01/2019  
 Sector 4, Bucuresti

DIACONU RO GRF  
 0074  
 PI TRONELA AS/CPI

DUPLICAT

Act de Apartamentare  
pentru construcție

Rectificat prin incheierea nr. 53/15.10.2024



Subscrisa **MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în municipiul Giurgiu, Șos. București nr. 49-51, județul Giurgiu, CIF 4852455, conform certificatului de înregistrare în baza seriei A nr. 0654814 eliberat de ANAF, reprezentată legal prin domnul **ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN**, în calitate de reprezentant legal, domiciliat în municipiul Giurgiu, nr. ... județul Giurgiu, Primar al municipiului Giurgiu, județul Giurgiu, validat în funcția de primar conform încheierii de sedință din camera de consiliu din data de 15.10.2020 din dosarul nr. 13438/236/2020 a Judecătoriei Giurgiu, definitivă prin neapelare,

în calitate de proprietară a imobilului situat în municipiul Giurgiu, Șos. București, FN, aferent PUNCT TERMIC 13, județul Giurgiu, constând din teren intravilan în suprafață de 424 mp, categorie de folosință curți construcții, tarla - parcela - și C1 - construcții industriale și edilitare în suprafață construită la sol de 424 mp, Punct Termic 13, identificat cadastral cu nr. 36176-C1, aflat în DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI GIURGIU.

Imobilul este identificat cadastral cu nr. 36176 și este înscris în Cartea Funciară a localității Giurgiu nr. 36176, dreptul de proprietate fiind întabulat în baza încheierii nr. 59333 din data de 31.10.2014 (domeniul public) și nr. 57056 din data de 08.07.2021 (domeniul privat) emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit asupra sa alte drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 131018/21.10.2024 din data de 21.10.2024 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 94750/09.10.2024 eliberat de Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

În vederea apartamentării, Primăria municipiului Giurgiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 523/26.07.2024 și adeverința nr. 98430/21.10.2024 privind unitățile individuale eliberată de Primăria municipiului Giurgiu, Direcția Patrimoniu.

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

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 126/30.05.2024 privind aprobarea apartamentării imobilului - PT 13 situat în municipiul Giurgiu, Bld. București FN, județul Giurgiu compus din construcție și teren aferent acesteia, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu pentru care nu s-a formulat acțiune la instanța de contencios administrativ conform avizului pentru legalitate nr. 10907/10.07.2024 emis de Instituția Prefectului-Județul Giurgiu, am hotărât apartamentarea imobilului în 2 (două) unități individuale și înscrierea acestora în cărți funciare distincte, astfel:

- **Unitatea individuală nr. 1** identificată cadastral cu nr. 36176-C1-U1, situată în municipiul Giurgiu, Șos. București, FN, aferent PUNCT TERMIC 13, județul Giurgiu, având o suprafață utilă de 318,6 mp și suprafața totală de 323,6 mp, din care:

- încăperea nr. 1, în suprafață de 2,2 mp - hol,
- încăperea nr. 2 în suprafață de 24,6 mp - hol,
- încăperea nr. 3 în suprafață de 12,6 mp - masaj,
- încăperea nr. 4, în suprafață de 12,4 mp - croitore,
- încăperea nr. 5 în suprafață de 12,6 - frizerie, coafura,
- încăperea nr. 6, în suprafață de 11,1 mp - cabinet medical,
- încăperea nr. 8, în suprafață de 6,9 mp - oficiu parter,
- încăperea nr. 9, în suprafață de 3,3 mp - grup sanitar,
- încăperea nr. 10, în suprafață de 5,4 mp - grup sanitar femei,
- încăperea nr. 11, în suprafață de 6,1 mp - grup sanitar bărbați,
- încăperea nr. 12, în suprafață de 84,8 mp - sală ședințe,
- încăperea nr. 13, în suprafață de 20,5 mp - hol,
- încăperea nr. 14, în suprafață de 12,1 mp - bibliotecă,

încăperea nr. 17, în suprafață de 21,8 mp - arhivă,  
încăperea nr. 18, în suprafață de 72,9 mp - sală cazane,  
încăperea nr. 19, în suprafață de 2,5 mp - magazie,  
încăperea nr. 20, în suprafață de 5,6 mp - magazie,  
încăperea nr. 7, în suprafață de 2,2 mp - scară acces etaj,  
încăperea nr. 16, în suprafață de 7,8 mp - scară acces etaj.

- Unitatea individuală nr. 2, identificată cadastral cu nr.36176-C1-U2, situată în municipiul Giurgiu, Șos. București, FN, aferent PUNCT TERMIC 13, județul Giurgiu, având o suprafață utilă totală de 43 mp, constând din încăperea 1 în suprafață de 43 mp - Apa service - hidrofor.

Facem aceasta apartamentare conform documentației întocmită conform Legii 7/1996 care face parte integrantă din prezentul act și în baza următoarelor acte: Încheierea de ședință din camera de consiliu din data de 15.10.2020 din dosarul nr. 13438/236/2020 a Judecătorei Giurgiu, definitivă prin neapelare, certificatul de înregistrare fiscală seria A nr. 0654814 eliberat de ANAF, referatul de admitere (apartamentare) nr. 107969/22.08.2024 notat cu încheierea nr. 108007/22.08.2024 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu și documentația cadastrală.

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

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

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

ROMANIA  
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ UJENIUC  
Licența de funcționare nr. 3048/2663/16 decembrie 2013  
SEDIUL-MUNICIPIUL GIURGIU, STR. EPISCOPIEI NR. 14  
JUDEȚUL GIURGIU,  
Telex/Fax 0246 213221, e-mail: [ujeniuc.madalina@pen.ro](mailto:ujeniuc.madalina@pen.ro)

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1303  
Anul 2024 Luna octombrie Ziua 21

La cererea expresă a domnului ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN, cetățean român, CNP 1670820520064, domiciliat în municipiul Giurgiu, Ale Plantelor nr. 6D, județul Giurgiu, identificat cu carte de identitate seria GG nr. 415554/20.04.2016 eliberat de SPJEP Giurgiu, Primar al municipiului Giurgiu, județul Giurgiu, validat în funcția de primar conform încheierii de ședință din camera de consiliu din data de 15.10.2020 din dosarul nr. 13438/236/2020 a Judecătorei Giurgiu, definitivă prin neapelare, reprezentant legal al MUNICIPIULUI GIURGIU, cu sediul în Mun. Giurgiu, șos. București nr. 49-51, jud. Giurgiu, CIF 4852455, în nume propriu, Ujeniuț Madalina Anca, notar public, însoțită fiind de Balaceu Ana-Cristina, secretarul biroului, m-am deplasat în municipiul Giurgiu, șos. București nr. 49-51, județul Giurgiu, la sediul Primăriei municipiului Giurgiu, unde am fost găsit pe numele, care a declarat că a citit actul în întregime, au înțeles conținutul și consecințele acestuia, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor după care au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar original.

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

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

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

Scutit de tarife A.N.C.P.L. conform Ordinului 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, art.8

Secretar,

s.s. Balaceu Ana-Cristina

NOTAR PUBLIC,

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Ujeniuț Madalina Anca, notar public, astăzi, data autentificării actului, însoțită de o bonă probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,

ROMANIA  
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ UJENIUC  
Licența de funcționare nr. 3040/2663/16 decembrie 2013  
SEDIUL: MUNICIPIUL GIURGIU, STR. EPISCOPIEI, NR. 14  
Telefon/Fax-0246.21.32.21  
e-mail: ujeniu.madalina@ujeniu.ro

*Incheiere de Rectificare nr. 53*  
Anul 2024 Luna octombrie Zila 29

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

**CONSTAT URMĂTOAREI:**

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

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

**DISPUN :**

Rectificarea actelor menționate, în sensul că :

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

-În actul de apartamentare autentificat sub nr. 1302/21.10.2024  
"S-a încasat onorariul în suma de 2.500 lei + TVA în suma de 475 lei achitat cu factura nr. **2052/2024.**"

-În actul de apartamentare autentificat sub nr. 1303/21.10.2024  
"S-a încasat onorariul în suma de 2.500 lei + TVA în suma de 475 lei achitat cu factura nr. **2052/2024.**"

-În declarația autentificată sub nr. 1304/21.10.2024  
"S-a încasat onorariul în suma de 300 lei + TVA în suma de 57 lei achitat cu factura nr. **2052/2024.**"

-În actul de dezlipire autentificat sub nr. 1305/21.10.2024.  
"S-a încasat onorariul în suma de 1.500 lei + TVA în suma de 285 lei achitat cu factura nr. **2052/2024.**"

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

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

**NOTAR PUBLIC,**

*Ujeniu Madalina Anca*

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU**  
**DIRECTIA PATRIMONIU**  
**COMPARTIMENTUL URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE**  
**NR.18.905/18.02.2025**

**DE ACORD:**  
**PRIMAR,**  
**ANGHELESCU ADRIAN**

**REFERAT**

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea vânzării prin atribuire directă a imobilului compus din construcție și teren aferent în suprafață de 323,6 mp., situat în Giurgiu, Șoseaua București FN, fostul Punct Termic 13.

Prin Hotărârea nr. 11/30.01.2025 , Consiliul local și-a exprimat acordul privind oportunitatea vânzării prin atribuire directă.

Vânzarea se va face prin atribuire directă a fostului Punct Termic 13 compus din construcție și terenul aferent care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 323,6 mp., cotă teren de 374,26 mp. și părți comune de 50,67 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București FN, înscris în cartea funciară nr.36176 C1-U1.

În prezent imobilul face obiectul Protocolului nr.314/06.01.2020, încheiat între Municipiul Giurgiu și Casa de Ajutor Reciproc a Pensionarilor Giurgiu, pentru o perioadă de 25 ani, în vederea desfășurării de activități socio-culturale, recreativ distractive și sănătate, fiind autorizat conform Autorizației de construire nr.246/2020.

Valoarea de piață determinată pentru imobil, compus din construcție , cote părți și terenul aferent este de 79.100 Euro, la care se adaugă TVA, conform Rapotului de evaluare.

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 323,6 mp., situat în municipiul Giurgiu, Șoseaua București FN.

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

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

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTAR<sup>TT</sup>**

**ÎNTOCMIT,**

**Burcea Mădălina**