ROMÂNIA

Judeţul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE
privind aprobarea prelungirii duratei unor contracte de concesiune

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în şedinţă ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.100.906/12.10.2026;
- raportul de specialitate comun al Direcţiei Patrimoniu – Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Direcția Juridică și Administrație Locală, înregistrat la nr.103.256/16.10.2026;
- cererea doamnei Marsalogu Lucia Doina, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.94.098/22.09.2026, cererea doamnei Aristide Louise, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.94.100/22.09.2026, cererea domnului Iacob Cristin Paul Sebastian, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.94.433/23.09.2026;
- avizul comisiei pentru administraţie publică locală, juridic şi de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanţe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile contractelor de concesiune încheiate între Consiliul Local al Municipiului Giurgiu și titularii de contracte nr.20.415/11.11.2004, nr.20.416/11.11.2004 și nr.20.411/11.11.2004;
- prevederile art.13, alin.(2) din Legea nr.629/2001 privind organizarea şi funcţionarea cabinetelor medicale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.4, alin.(1) şi alin.(3) din Hotărârea Guvernului nr.884/2004, actualizată, cu modificările şi completările ulterioare, privind concesionarea unor spaţii cu destinaţia de cabinete medicale;
- prevederile art.108, lit.„b", art.306, alin.(3) și art.362, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune nr.20.415/11.11.2004, modificat prin Act adițional nr.1/41.754/30.12.2014, Act adițional nr.2/1387/13.01.2026 și Act adițional nr.3/55.231/15.11.2029, încheiat între Municipiul Giurgiu și Marsalogu Lucia Doina pentru o perioadă de 10 ani.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate și Raportul de evaluare întocmit de Cearom Evaluări S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.100.616/09.10.2026, privind concesionarea spațiului în suprafață utilă de 32,90 mp., ceea ce îi corespunde o suprafață construită din clădire de 58,555 mp. (inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 77,66 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în incinta Dispensarului nr.5-9, Strada Ierusalim 3000, conform Anexei 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune nr.20.416/11.11.2004, modificat prin Act adițional nr.1/41.761/30.12.2014, Act adițional nr.2/1367/13.01.2026 și Act adițional nr.3/55.226/15.11.2029, încheiat între Municipiul Giurgiu și Aristide Louise pentru o perioadă de 10 ani.

Art.4. Se aprobă Studiul de Oportunitate și Raportul de evaluare întocmit de Cearom Evaluări S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.100.622/09.10.2026, privind concesionarea spațiului în suprafață utitilă 32,08 mp., ceea ce îi corespunde o suprafață construită din clădire de 57.095 mp. (inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 75.72 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în incinta Dispensarului nr.5-9, Strada Ierusalim 3000, conform Anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune nr.20.411/11.11.2004, modificat prin Act adițional nr.1/41.759/30.12.2014, Act adițional nr.2/1386/13.01.2026 și Act adițional nr.3/55.230/15.11.2029, încheiat între Municipiul Giurgiu și Iacob Cristin Paul Sebastian pentru o perioadă de 10 ani.

Art.6. Se aprobă Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare întocmit de Cearom Evaluări S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.100.613/09.10.2026, privind concesionarea spațiului în suprafață utilă de 32,45 mp., ceea ce îi corespunde o suprafață construită din clădire de 57,754 mp. (inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 76,60 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în incinta Dispensarului nr.5-9, Strada Ierusalim 3000, conform Anexei 3, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Prelungirea duratei contractelor de concesiune încheiate între Municipiul Giurgiu și titularii de contracte menționate la art.1-3, se va face prin acte adiționale.

Art.8. Nivelul minim al redevenței se va stabili prin negociere de către concedent, pornind de la prețul pieței sub care redevența nu poate fi acceptată.

Art.9. Prezenta hotărâre se va comunica Instituţiei Prefectului - Judeţul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcţiei Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcţiei de Impozite şi Taxe Locale Giurgiu și titularilor contractelor de concesiune.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Costache Robert

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,

Baiceanu Liliana

Giurgiu, **29 octombrie 2026**
Nr. 277

Adoptată cu un număr de 18 voturi pentru, din totalul de 18 consilieri prezenţi

ANEXA 1

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 100616
anul 2026 luna 10 ziua 09

STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND INIȚIEREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A UNUI IMOBIL TIP CABINET MEDICAL FORMAT DIN SPATIU UTIL PARTE DIN C1 IN SUPRAFATA DE 32,9 MP, SPATIU CONSTRUIT AFERENT C1 DE 58,555 MP SI TEREN 77,66 MP AMPLASAT IN INCINTA DISPENSARULUI MEDICAL UMAN NR 5-9 SITUAT IN STR. IERUSALIM 3000 ADIACENT PRELUNGIRII STRAZII DECEBAL DIN UAT GIURGIU – DOMENIUL PRIVAT IN SCOPUL CONCESIONARII

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea bunului care face obiectul concesionarii

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

Capitolul III. Nivelul minim al redeventei din concesiune si stabilirea acesteia

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea concesiunii și justificarea alegerii procedurii

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul VII. Avize obligatorii

DATE GENERALE

Conform notei de comanda nr. 96.697/30.09.2026 din partea PRIMARIEI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL a elaborat acest studiu de oportunitate în vederea identificarii valorii minime de tranzactionare in scopul determinarii valorii redeventei din concesiune pentru o perioada de amortizare de 25 ani.

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității concesionarii unui imobil tip cabinet medical format din spatiu util C1-U8 32,9 mp, spatiu construit aferent C1-U8 58,555 mp si teren 77,66 mp amplasat in incinta dispensarului medical uman nr 5-9 situat in str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii strazii Decebal din UAT Giurgiu și determinarea valorii minime a redevenței din concesiune.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 06.10.2026 iar cursul euro este 1EUR= 5,3447 lei.

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

- **Legea nr. 169/2026**:

„Concesionarea terenurilor din domeniul privat implică atribuirea dreptului de utilizare a acestora către un terț, prin licitație publică, în baza unor oferte, în scopul realizării unor construcții sau obiective de interes public. Procedura necesită respectarea legilor specifice, a documentațiilor de urbanism și a grilelor de punctare care evaluează oferta, capacitatea tehnică și financiară a solicitantului. "

1. Extras din L 169 / 2026 Art. 322 - Redevența
Limita minimă a redevenței se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, a consiliului local sau prin hotărâre a Guvernului, inițiată de autoritatea sau instituția publică centrală care deține calitatea de administrator al terenului ce face obiectul concesiunii, după caz, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

- **OG 57/2019**- Codul Administrativ -privind închirierea/concesionarea bunurilor ce aparțin domeniului PRIVAT, contractul de închiriere/concesiune se va atribui prin licitație publică:

„(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), Consiliul Local:

a) hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Secțiunea a 3-a Concesionarea bunurilor proprietate publică

ARTICOLUL 303. Titularii dreptului de concesiune

(1) Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

(3) Statul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a statului, fiind reprezentat, în acest sens, de ministere sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale.

(4) Județul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a județului, fiind reprezentat, în acest sens, de către președintele consiliului județean.

(5) Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în acest sens, de către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de către primarul general al municipiului București."

Cabinetul medical format din din spatiu util C1-U8 32,9 mp, spatiu construit aferent C1-U8 58,555 mp si teren 77,66 mp amplasat in incinta dispensarului medical uman nr 5-9 situat in str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii strazii Decebal din UAT Giurgiu. Cabinetul este utilizat la data inspectiei.

Acest imobil nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate publica sau de restituire depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul roman în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic imobilul se afla în domeniul PRIVAT al UATM Giurgiu și este amplasat in intravilanul orașului Giurgiu. Cabinetul medical si imobilul din care face parte nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica constructia existenta în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții în orașul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de proprietati imobiliare sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest imobil să fie valorificat prin concesionarea lui.

Proiectul va fi autorizat in conformitate cu prevederile Legii nr.169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

CAPITOLUL I Descrierea şi identificarea terenului care face obiectul concesionarii

Cabinetul medical format din din spatiu util C1-U8 32,9 mp, spatiu construit aferent C1-U8 58,555 mp si teren 77,66 mp amplasat in incinta dispensarului medical uman nr 5-9 situat in str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii strazii Decebal din UAT Giurgiu.

Tipul constructiei de baza: cladire comerciala transformata in cabinete medicale

i. regim de inaltime: P
ii. anul construirii: 1975, cu lucrari de intretinere si reparatii realizate pana la data curenta. Din informatiile colectate cladirea are lucrari de reabilitare realizate in anul 2000 - 2006, acesta fiind anul la care este raportat gradul de uzura fizica a constructiei.
iii. sistem constructiv: Constructia C1 spatiu comercial transformat in dispensar uman, are o suprafata construita de 369 mp si suprafata utila de 245 mp. Este construit pe fundatie din beton armat, structura bca, inchideri si compartimentari din zidarie, acoperis tigla metalica. Tâmplăria exterioara este din PVC cu geam termopan. Finisajele sunt medii: pardoseli din beton acoperit cu linoleum, zugraveli lavabile, placaje faianta in spatii pentru depozitare. Spatiul nu este bransat de la incalzirea centralizata, centrala termica montata, functionala.
iv. caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)
v. Forma: neregulata
vi. Planelitate: plan
vii. Alte informatii: teren cc utilizat la data inspectiei
viii. utilizarea actuala a amplasamentului: curti-constructii conform extras CF
ix. utilitati: retea de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
x. utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului: rezidential si comercial

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in CF UAT Giurgiu conform CF 36341.

CAPITOLUL II Motive de ordin economic, financiar şi social şi de mediu care justifică realizarea concesiunii

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

Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare și anume aspectele de ordin economic, de ordin financiar și aspecte de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la utilizarea proprietatii imobiliare in conformitate cu destinatia data imobilului prin HCL valabila la data emiterii studiului de oportunitate. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi dpdv sanatate si asistenta medicala ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație

și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenței din concesiune aferenta bunului concesionat, ca preț al concesiunii;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III Nivelul minim al concesiunii

1. Valoarea imobilului rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor:

Art. 322 - Redevența
Limita minimă a redevenței se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, a consiliului local sau prin hotărâre a Guvernului, inițiată de autoritatea sau instituția publică centrală care deține calitatea de administrator al terenului ce face obiectul concesiunii, după caz, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Potrivit art. 306 C. Adm.:

„Durata concesiunii

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesionări cu durată mai mare de 49 de ani."

Articolul 307 alin. (5) C. Adm. prevede că la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrative concedente vor avea în vedere următoarele criterii:

- proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- corelarea valorii redevenței anuale/lunare cu durata concesiunii.

Estimarea valorii minime a redeventei din concesiune

Având in vedere valorile obtinute in raportul de evaluare si utilizarea terenului (curti-constructii) pentru estimarea valorii minime a redeventei din concesiune a fost utilizata valoarea obtinuta prin abordarea

prin venit respectiv abordarea prin cost, metoda costului de inlocuire net pentru constructia aferenta, parte dintr-un condominiu.

În urma aplicării metodelor descrise în Raportul de evaluare nr. 51.26.1 din data de 06.10.2026 rezultatele obținute sunt urmatoarele:

Abordarile prin venit si cost

Abordari in evaluare:	S-au aplicat abordarile prin cost si venit	
Abordarea prin cost FTVA	112.801 lei	
Abordarea prin venit FTVA	109.566 lei	
Valoare redeventa din concesiune/an corespunzator abordarii prin venit	**4383 lei FTVA**	

Valoarea obținută prin venit reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazandu-se pe oferte actuale colectate direct de pe piata și este cea mai relevantă metoda pentru tipul de proprietate evaluat.

In calculul redeventei a fost aplicata abordarea prin venit, respectiv 109.566 lei ftva.Valoarea redeventei minime raportat la o perioada de amortizare de 25 de ani este de 4383 lei/an.

Valoarea redeventei se va stabili prin Hotarare a Consiliului Local si va fi platita anual, trimestrial sau lunar pe toata perioada contractului de concesiune.

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și OG 57/2019 - Codul Administrativ contractul de concesiune se va atribui prin aplicarea procedurii de licitatie publica în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

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

Pe langa acestea, se vor adauga:

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

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

CAPITOLUL V Durata estimată a contractului de conceionare

Durata maximă de concesionareprevazuta de lege este de 49 de ani. Subconcesionarea este interzisa.

CAPITOLUL VI Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare și a documentației de licitație, sunt necesare minim 20 de zile pentru publicitate prin publicație afișată la sediul Primariei și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, conf. Codului Administrativ actualizat în România (OUG nr. 57/2019).

CAPITOLUL VII Avize obligatorii

Imobilul nu este încadrat în infrastructura sistemului national de aparare, asadar, nu este necesara obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

Imobilul – obiect al contractului de concesionare– nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Intocmit de:

CEAROM EVALUARI SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
GIURGIU
Nr. 100616
anul 2026 luna 10 ziua 09

RAPORT DE EVALUARE

DETERMINAREA VALORII DE PIATA PENTRU CABINET MEDICAL FORMAT DIN SPATIU UTIL PARTE DIN 36341-C1 32,9 MP, SPATIU CONSTRUIT AFERENT 57,754 MP SI TEREN 76,6 MP AMPLASAT IN INCINTA DISPENSARULUI MEDICAL UMAN NR 5-9 SITUAT IN STR. IERUSALIM 3000 ADIACENT PRELUNGIRII STRAZII DECEBAL DIN UAT GIURGIU – DOMENIUL PRIVAT IN SCOPUL CONCESIONARII

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

Evaluator autorizat: Vieru Laurentiu-Emil

06.10.2026

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

SINTEZA EVALUĂRII

Raport nr.51.26/06.10.2026

Numele beneficiarului	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data evaluarii	06.10.2026
Tipul proprietatii	Sanatate si asistenta sociala
Adresa proprietatii	GIURGIU, STR. IERUSALIM 3000 ADIACENT PRELUNGIRII STRAZII DECEBAL
Proprietari	Persoana juridica: MUNICIPIUL GIURGIU
Numar cadastral	36341
Numar Carte Funciara	CF 36341 teren, CF 36341-C1
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: - Extras CF nr 103875/2026 - Releveu plan Parter
Utilizarea actuala a imobilului	Spatiu pentru sanatate publica parte din cladire dispensar, utilizat de catre proprietar ca institutie publica de interes local – dispensar conform HCL 45/2017 si act apartamentare 13372/2016
Cea mai buna utilizare	Spatiu sanatate si asistenta sociala
Ocupanti:	Proprietar: ☒Chirias:☐Libera: ☐
Suprafete (mp)	Suprafata utila pentru spatiul subiect C1 = 32,9 mp. Suprafata construita aferenta = 57,754 mp Suprafata teren = 76,6 mp.
Descrierea zonei si a amplasamentului	Giurgiu, str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii strazii Decebal, zona mediana a municipiului. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din str. Ierusalim 3000 si Decebal. Utilitati: curent electric, gaze, canalizare si apacurenta.
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare	Imobilul a fost construit in anul 1975 ca spatiu aferent organizare de santier. Conform solicitarii beneficiarului constructia este evaluata in starea identificata -conectata la utilitati, cu finisaje medii, in stare buna.
Tip constructie (structura)	Structura de rezistenta este realizata din cadre din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie (bca), acoperis din tigla metalica asezat pe astereala din lemn. Finisaje minimale de birou/cabinete medicale.

Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	Constructia C1 are regim de inaltime P. Tamplaria este realizata din PVC, linoleum in spatiul medical, beton elicopterizat pe hol, var lavabil in incaperi. Spatiul este dotat cu instalatii electrice si sanitare functionale, centrala termica functionala. Finisajele realizate in procent de 100%, nivel mediu inferior.		
Descriere teren	Deschidere la strada Ierusalim 3000 adiacent prelungirea strazii Decebal		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanta
	Electrice	☒	In apropiere
	Incalzire	☒	In apropiere
	Alimentare cu apa	☒	In apropiere
	Alimentare cu gaze	☒	In apropiere
	Canalizare	☒	In apropiere
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare la data evaluarii	☐ DA ☒ NU		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	☐ DA ☒ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Nu au fost identificate ipoteci sau sarcini conform acte puse la dispozitie.		
Concluzie privind imobilul evaluat	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 abordarile prin cost si venit	
Abordarea prin cost FTVA	112.801 lei	
Abordarea prin venit FTVA	109.566 lei	
Valoare redeventa din concesiune/an corespunzator abordarii prin venit	**4383 lei FTVA**	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	5,3447 Lei	

VIERULAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2026

CUPRINS

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

   ANEXE 18

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2025. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

CEAROM EVALUARI SRL este membru corporativ ANEVAR, inscrisa in Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0705, calitate dobandita in conditiile OG 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor. In calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declaram ca avem dreptul contractarii si prestarii serviciilor de evaluare a bunurilor, asa dupa cum este reglementat acest aspect in OG 24/2011.

Declaram că nu avem nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, CEAROM EVALUARI 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. Declaram ca ne asumam responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

VIERULAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2026

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

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

1.2.2. Utilizatori desemnaţi: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU.

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

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

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

i. Persoana care primeşte o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator şi identificată explicit ca utilizator desemnat.

ii. Persoana care primeşte 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 atribuţii legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare şi nu este îndreptăţită la niciun fel de pretenţie faţă de evaluator.

In determinarea formei şi a conţinutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizarii persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conţine informaţii adecvate necesităţilor lor.

1.3. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII

Evaluarea[1] este cerută de catre Client pentru **determinarea valorii de piata pentru concesionarea imobilului.**

Evaluarea[2] nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Proprietatea este situata in str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirea strazii Decebal, loc. Giurgiu jud. Giurgiu.

1.4.2. Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in extras CF. nr. 103875/2026 a loc. Giurgiu.

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra imobilului compus din:

---

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

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

-spatiu construit util C1 si spatiu comun proprietatea publica a Municipiului Giurgiu cu suprafetele de 32,9 mp utili si 57,754 mp construiti parte din suprafata total construita de 369 mp a cladirii, spatiu utilizat in vederea desfasurarii activitatilor de sanatate publica si asistenta sociala.

- teren incota de 76,6 mp din totalul suprafetei de teren de 489 mp.

1.4.3. Drept de proprietate

i. Dreptul asupra proprietăţii imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului MUNICIPIUL GIURGIU dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de imobil format din teren si constructie, asa cum reiese din extras CF nr.103875/2026.

ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influenţează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mentiuni cu privire la ipoteci si/sau grevari ale dreptului de proprietate.

iii. Restricţii asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: conform extras nu sunt inscrise privilegii in favoarea Municipiul Giurgiu.

Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va atrage raspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Utilizarea desemnata a evaluării aindicat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piata definita in SEV 100 - Cadrul general, dupa cum urmeaza:

*"**Valoarea de piaţă** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."*

Moneda în care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii intre cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluarii: **1 euro = 5,3447 lei**

1.6. DATA EVALUARII: Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **06.10.2026.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

Etapele evaluarii sunt:

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

Termenii de referinţă ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări si/sau restricţii referitoare la inspecţia, documentarea şi analizele necesare pentru scopul evaluării dupa cum urmeaza:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietăţii imobiliare şi a oricăror drepturi asociate relevante: au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;
- amploarea inspecţiei interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul si constructia edificata pe teren, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;
- responsabilitatea pentru informaţiile despre suprafaţa amplasamentului şi despre orice suprafeţe ale construcţiei revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificaţiilor şi stării oricărei construcţii este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificaţiile şi adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre beneficiar impreuna cu evaluatorul;
- orice informaţii din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului şi a fundaţiei provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potenţiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizaţiile sau restricţiile legale referitoare la utilizarea proprietăţii imobiliare şi a oricărei construcţii au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizatein documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite şi consemnate natura şi sursa informaţiilor relevante pe care se bazeaza evaluarea, precum şi documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia.

Astfel, au fost utilizate informatii:

- **furnizate de catre client:**

Titlul de proprietate conform urmatoarelor documente:

- Extras CF nr.103875/2026 - HCL 45/2017
- Plan de amplasament si delimitare, Releveu plan parter

Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate al imobilul este liber de sarcini.

- **din surse publice:**

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

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1. Ipotezele luate în considerare pe durata realizării şi 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 piaţă într-o tranzacţie, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanţelor 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 justa estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale: Raportul de evaluare este realizat in ipoteza speciala solicitata de client astfel incat redeventa din concesiune sa fie calculata pentru amortizarea terenului in termen de 25 de ani.

Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată:

„Concesionarea terenurilor din domeniul privat implică atribuirea dreptului de utilizare a acestora către un terț, prin licitație publică, în baza unor oferte, în scopul realizării unor construcții sau obiective de interes public. Procedura necesită respectarea legilor specifice, a documentațiilor de urbanism și a grilelor de punctare care evaluează oferta, capacitatea tehnică și financiară a solicitantului. "

1. *Extras din L 169 / 2026 Art. 322 - Redevența*

Limita minimă a redevenței se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, a consiliului local sau prin hotărâre a Guvernului, inițiată de autoritatea sau instituția publică centrală care deține calitatea de administrator al terenului ce face obiectul concesiunii, după caz, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

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 pentru determinarea valorii DE PIATA 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 semnatari ai raportului;

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV[4]) 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 evalutorii 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 şi 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 –Abordari in evaluare.

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

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 07.10.2026.

[4]SEV: *100, 101, 102, 103, 230*

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1. INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietateaa fost inspectata de catre evaluator in data de 06.10.2026 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[5], 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.

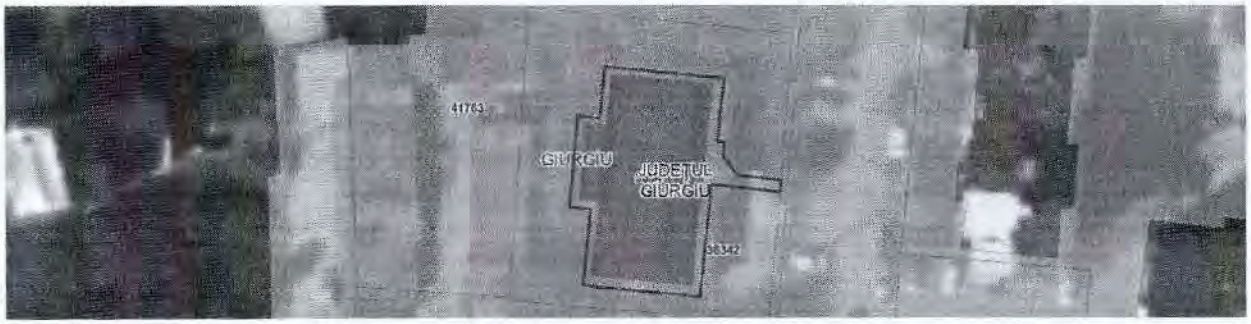
In urma investigatiilor, nu s-a constat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:**Loc.Giurgiu, Str. Ierusalim 3000 adiacent Prelungirea Strazii Decebal, jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strazi asfaltate Str. Ierusalim 3000 si Decebal.

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

[5] Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



- **utilizarea actuala a imobilului:** constructii pentru sanatate, asistenta sociala
- **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 comerciala transformata in cabinete medicale

i. **regim de inaltime:** P

ii. **anul construirii:** 1975, cu lucrari de intretinere si reparatii realizate pana la data curenta. Din informatiile colectate cladirea are lucrari de reabilitare realizate in anul 2000 - 2005.

iii. **sistem constructiv: Constructia C1** spatiu comercial transformat in dispensar uman, are o suprafata construita de 369 mp si suprafata utila de 245 mp. Este construit pe fundatie din beton armat, structura bca, inchideri si compartimentari din zidarie, acoperis tigla metalica. Tâmplăria exterioara este din PVC cu geam termopan. Finisajele sunt medii: pardoseli din beton acoperit cu linoleum, zugraveli lavabile, placaje faianta in spatii pentru depozitare. Spatiul nu este bransat de la incalzirea centralizata, centrala termica montata, functionala.

Caracteristi fizice ale constructiei subiect: Suprafata utila pentru spatiul subiect (C1-U8) = 32,9 mp, Spatiu total construit aferent = 57,754 mp, Suprafata teren = 76,6 mp.

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 piaţă la nivel dezona.

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

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

Imobilul este situat in localitatea Giurgiu, str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii strazii Decebal. 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 piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete 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 creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Constructia evaluata face parte din domeniul public al UAT Giurgiu, face parte din circuitul civil, au fost identificate proprietati similare ofertate la inchiriere in plaja valorica 5-7 eur/mp.

i. informaţii despre costuri de construire

Din informatiile culese de evaluator, costul de construire pentru dispensar medical cu regim inaltime P este de appx. 5436,95 lei/mp conform Catalog „Evaluarea rapida a constructiilor – Cat. 5 Constructii pentru sanatate, asistenta sociala, agrement", editura Matrixrom.

ii. tipuri de construcţii, materiale de construcţii, depreciere

Cladirea subiect face parte din domeniul public, se afla la dispozitia CL Giurgiusi nu a fost identificata depreciere economica pentru acest tip de constructie.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

3.1.2. CEREREA

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

3.1.3. OFERTA

---

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

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

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.

Cladirea subiect face parte din domeniul public iar spatiul subiect se afla la dispozitia CL GIURGIU si este asimilata constructiilor care sunt ofertate pe piata imobiliara pentru inchiriere. Nu au fost identificate proprietati similare ofertate la vanzare.

3.1.4. ECHILIBRUL

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

3.1.5. CONCLUZII

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, in ipoteza in care constructia ar apartine domeniului privat ar putea fi asimilata spatiilor comerciale cu utilizare tip birou/administrativ/cabinet medical.

Situaţia actuală

Oferta pentru închirieri de spatii prestari servicii/administrativ

Oferta de proprietăţi de tip spatii prestari servicii pentru închiriere în mun. Giurgiu se manifestă din partea următorilor participanţi pe piaţă:

- proprietari care dezvoltă o afacere în sine din închirierea spaţiilor;

[8] SEV 100 – Cadrul general, *par.14*

- proprietari care deţin spaţii în exces şi care le închiriază pentru a-şi creşte veniturile;

Motivul principal al dezvoltării acestei pieţe este nivelul chiriilor practicate pe piaţa din Giurgiu, nivel care permite recuperarea investiţiei în achiziţionarea şi moderizarea acestor spaţii într-un interval de timp de 10-15 ani. Revista "Valoarea oriunde este ea" mentioneaza conform analizei de piata realizate de DARIAN DRS un grad de neocupare de cca 15% pentru orase medii.

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

Cererea de spaţii birouri si comerciale

Cererea potenţială de proprietăţi de tip cladiri de birouri si comerciale este in stagnare.

O parte din potentialii cumparatori se orientează spre construirea de cladiri de birouri motivaţia fiind faptul că diferenţa între preţul de cumpărare şi cel de construire se regăseşte în avantajele care rezultă din deţinerea 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 piata realizate de CBRE Romania, Colliers, Darian, Jones Langa LaSalle, etc prezentate in revista Valoarea, oriunde este ea. In zona in care se afla imobilul evaluat rata de neocupare este cuprinsa intre 10-15%.

In zona mediana, rata de capitalizare se incadreaza in intervalul 9,2% -10.5% conform studiu de piata realizat de evaluator. Evaluatorul a ales rata de capitalizare de 10.5% deoarece spatiul cu specific sanatate publica 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 reteaua de autostrazi, veniturile sunt generate preponderent din activitati comerciale).

Cererea pentru închiriere de spaţii administrative/comerciale

În ceea ce priveşte 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.

Echilibrul pieţei

Piaţa proprietăţilor imobiliare comerciale este în stagnare la nivelul oraşului Giurgiu. Numărul tranzacţiilor este mediu, marea majoritate preferând să închirieze, nu să vandă.

În baza informaţiilor prezentate, referitoare la tranzacţii încheiate, a informaţiilor privind oferte de spaţii de birouri si social-administrative pentru vânzare şi închiriere, în urma analizei şi interpretării datelor, în cele ce urmează, am realizat o delimitare a subpieţelor şi o sinteză a valorilor.

Au fost analizate nivelul şi evoluţia preţurilor şi a chiriilor, precum şi nivelurile de preţ percepute de piaţă pentru diferitele dimensiuni ale amplasamentelor pe fiecare zonă în parte. În urma analizei au rezultat următoarele intervale de tranzacţionare şi 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 neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

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

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

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

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

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

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV-2025 ca fiind:

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

Prin analiza CMBU a proprietăţii imobiliare, ca o etapă esenţială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanţii de pe piaţă, dar şi evaluatorul, selectează informaţiile comparabile de piaţă. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

Deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca ar exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea proprietatii subiect, s-a concluzionat ca utilizarea administrativa/prestari servicii este cea mai buna.

1. spatiu industrial – proprietatea este amplasata in zona rezidentiala, fara acces pentru utilaje industriale, ca atare aceasta utilizare nu este permisa legal

2. spatiu comercial/administrativ-birouri – nu este asigurat vadul comercial necesar unei dezvoltari ca spatiu comercial, ci doar ca spatiu administrativ-birouripe acest segment de activitate. Conform informatiilor colectate de pe piata si a verificarii ofertelor de inchiriere anterioare, spatii similare au fost ofertate la inchiriere la valoarea de 5-8eur/mp.

3. proprietate rezidentiala –dotarile, facilitatile sunt specific unui spatiu cu utilizare socio-culturala, modificarile necesare (toalete, incalzire etc) nu justifica schimbarea destinatiei.

4. teren liber –nu este cazul, obiectul raportului reprezinta o incinta in cadrul unei constructii.

In aceste conditii, CMBU este utilizarea ca spatiu pentru sanatate si asistenta socialacorespunzator utilizarii de la data evaluarii.

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

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

a) abordarea prin piaţă;

b) abordarea prin venit;

c) abordarea prin cost.

Toate abordarile, utilizate pentru formarea si fundamentarea unei opinii asupra valorii de piata, se bazeaza pe informatii de piata.

Alegerea lor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referinţă ai evaluării, de calitatea şi cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiză la data evaluarii.

In cazul de fata a fost utilizata abordarea prin cost, prezentarea acesteia si rezultatul obtinut este expus in cele ce urmeaza.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Evaluatorul a identificat proprietati similare tip teren liber ofertate la vanzare, ca atare aceasta abordare este utilizata pentru determinarea valorii terenului considerat liber de constructii.

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.

Rata de capitalizare a fost calculata ca raport intre valoarea de oferta pentru inchiriere spatiu comercial/luna x nr de luni/an din care au fost scazute cheltuielile directe si indirecte si raportata valoarea ramasa la valoarea de vanzare ofertata.

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

Valoarea medie a chiriilor pentru spatii similare in zona mediana este de 5-7 eur/mp, incadrata de marginile 3 - 9 eur/mp. 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% (1-1,5 luni/an) si cheltuieli aferente proprietarului de 150 eur/an.

[9] SEV 230 – *Drepturi asupra proprietatii imobiliare*

Suprafata de calcul pentru abordarea prin venit este de cca 33 mp suprafata utila, corespunzator documentelor puse la dispozitie de catre proprietar si calculului realizat de evaluator pentru spatiul alcatuit din cabinet consultatii amplasat in cladirea dispensarului.

Valoarea determinata prin abordarea prin venit a fost considerata relevanta pentru determinarea valorii de piata.

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 deprecierii. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate.[10]

Aceasta abordare este aplicata, in general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire net (dupa deducerea deprecierii). 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 deprecierilor(fizice, functionale si economice)si scaderea acestora din costul de inlocuire.

Terenul a fost evaluat, acesta face obiectul Raportului de evaluare.

In cazul constructiilor se va calcula un cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corecteaza apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential cumparator, fata de echivalentul sau modern.Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.[11]

---

[10] SEV 230 – *Drepturi asupra proprietatii imobiliare*

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 componetelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025). Deprecierea fizica este calculata pentru o uzura a unui spatiu aflat in stare satisfacatoare,cu varsta de 25 de ani.
- **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 2025). 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 2025).A fost identificata depreciere externa de 19%.

4.5. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
Lei fTVA	Lei fTVA	Lei fTVA
-	4383	4450

4.6. RISCURI

Nu este cazul.

[11] Drepturi asupra proprietatii imobiliare, *par.22, 23 si 24*

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii DE PIATA, in scopul inregistrarii in situatiile financiar-contabile, au fost utilizate date de intrare obtinute din cataloage de specialitate. In ***abordarea prin cost*** s-a determinat costul si deprecierea aferente unui activ cu acceasi utilitate, prin intermediul analizei costuluide inlocuire si a deprecierii specifice. Valoarea terenului a fost determinata utilizand ***abordarea prin piata metoda comparatiei vanzarilor***.

Pentru a selecta valoarea justa cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea ***abordarii prin cost***pentru constructiisi a***abordarii prin piata*** pentru teren s-au bazat pe date suficiente si relevante.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca ***abordarea prin cost si abordarea prin piata***sunt ***relevante si adecvate*** pentru estimarea valorii DE PIATA a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – ***determinarea valorii DE PIATA conform solicitarii beneficiarului.***

Abordarea prin cost FTVA	112.801 lei
Abordarea prin venit FTVA	109.566 lei
Valoare redeventa din concesiune/an corespunzator abordarii prin venit	**4383 lei FTVA**

VIERULAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2026

5.3. MENTIUNI TRANZITORII

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

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

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

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

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

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

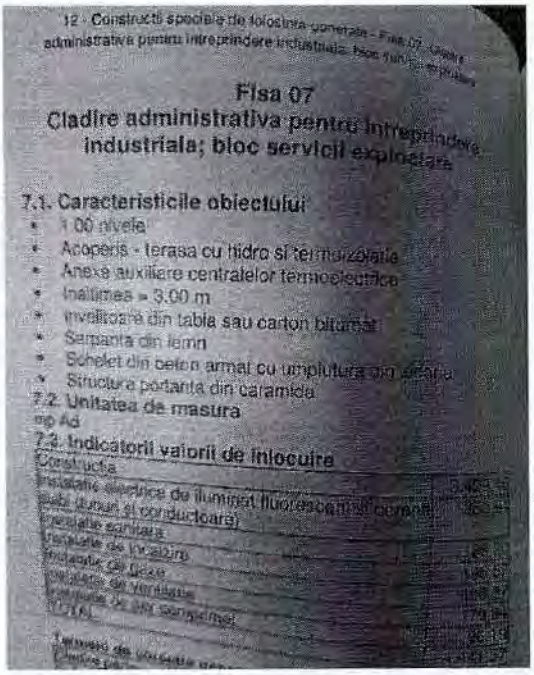
ANEXE

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

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

Estimarea valorii prin cost pentru determinarea valorii constructiei

Cost de inlocuire brut si net



12 - Constructii speciale de folosinta generala - Fisa 07 - Cladire administrativa pentru intreprindere industriala; bloc servicii exploatare

Fisa 07
Cladire administrativa pentru intreprindere industriala; bloc servicii exploatare

7.1. Caracteristicile obiectului
- 1 00 nivele
- Acoperis - terasa cu hidro si termoizolatie
- Anexe auxiliare centralelor termoelectrice
- Inaltimea = 3.00 m
- Invelitoare din tabla sau carton bitumat
- Tamplarie din lemn
- Schelet din beton armat cu umplutura din zidarie
- Structura portanta din caramida

7.2. Unitatea de masura
mp Ad

7.3. Indicatorii valorii de inlocuire
Constructia

Calcul depreciere externa

Crt	Denumire	Oferta	
a	Pret oferta proprietate similara	650.000,00	Euro
b	Ajustare pentru negociere (%)	10%	
c	Pret oferta negociat (1 x (1-b))	585.000,00	Euro
d	Suprafata teren	710,00	mp
e	Valoare estimata pentru teren (estimata de evaluator)	124,00	Euro/mp
f	Total valoare teren (d x e)	88.040,00	Euro
g	Pret oferta ramasa pentru constructii (c - f)	496.960,00	Euro
h	CIB constructie (estimat de evaluator)	1208,00	Euro/mp
i	Suprafata desfasurata constructie	600,00	mp
j	Total CIB constructie (h x i)	724.800,00	Euro
k	Depreciere fizica (estimata de evaluator folosind durata de viata)	15%	
l	Depreciere functionala	0%	
m	CIB depreciat fizic si functional (j x (1-k) x (1-l))	616.080,00	Euro
n	Depreciere externa ((m-g)/m))	19%	

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Constructie	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica						Valoare depreciata fizic	Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa Euro	Valoare ramasa Lei	E/mp	Lei/mp
								Structura	30% Instalatii	16% Anvelopa	29%	Finisaje	25% TOTAL							
sp med	369,00	831 €	831,02 €	100%	306.648 €	831,02 €	306.648 €	60,00%	80,00%	33,33%	80,00%	60,47%		121.228	0,00%	19,34%	97.788 €	522.650 Lei	265 €/mp	1.416 Lei/mp

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

Valoare ramasa construc	97.788 €	522.650 Lei	
Valoare teren	34.896 €	186.509 Lei	
Valoare totala proprietat	133.000 €	710.845 Lei	360,43 €
Curs Euro	5,3447		

valoare cabinet	32,90 mp	58,555 mp	112.800,91 lei	4.512 lei
valoare cabinet	32,45 mp	57,754 mp	111.257,85 lei	4.450 lei
valoare cabinet	32,08 mp	57,095 mp	109.988,35 lei	4.400 lei

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



Demetrius

Trimite mesaj

076 562 0370

LOCALITATE

Giurgiu,

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

Determinarea valorii terenului prin abordarea prin piata – valoarea terenului a fost considerata ce a intregului imobil, ulterior a fost realizata alocarea valorica pentru suprafata de 76,6 mp aferent subiect.

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		30.000	19.000	35.000
Suprafata- m²	489,00	268,00	330,00	700,00
Pret oferta €/m²		112	58	50
Ajustare pentru negociere		-25%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-28	-6	-5
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 10% - 25% .Proprietatile comparabile ofertate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective.		
Pret ajustat		**84**	**52**	**45**
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		84,0	51,8	45,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		84	52	45
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		84	52	45
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	oct.26	oct.26	oct.26	oct.26
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		**84**	**52**	**45**
Localizare	Ierusalim 3000 / median	Str. Toporasi, nr. 16 median-central	Str. Artarului 14	Intr. Oltului periferic
Ajustare		-15%	25%	25%
Valoarea ajustare		-13	13	11
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari pentru localizare. Analiza de piata indica o ajustare negativa de 25% pentru proprietati cu amplasare centrala si ajustare 15% pentru proprietati periferice, determinata pe baza interviului direct cu agentii imobiliari.		
Acces/ Vizibilitate	inf/inf	bun/inf	f bun/inf	bun/inf
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari		
Utilizare	curti constructii rezidential	rezidential/comercial	comercial	rezidential/comercial
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari.		
Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT=1mpADC/mp P+1+M, POT=35%	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.		

Deschidere	25	10	12	20
procentul laturilor	1,28	0,37	0,44	0,57
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari pentru acces		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Suprafata	489	268	330	700
Ajustare		0%	0%	10%
Valoarea ajustare		0	0	5
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari comp 3 pentru piata neatractiva, marja de negociere diminuata cca 10%		
Alte ajustari	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		-13	13	16
		-15%	25%	35%
ajustare bruta		12,59	12,95	15,75
		15,00%	25,00%	35,00%
Pret ajustat		71	65	61

	Euro	Lei
Valoare adoptata	**71**	**381**
Valoare teren	**34.896**	**186.509**
rotunjit la	**34.896**	**187.000**

		3	2	2
Curs Euro	5,3447	0		
		71	65	61
		-14,87%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (61 E/mp la 71 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 71 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 187.000 lei.

Determinarea valorii prin abordarea prin venit

A.	Venituri			Chirie (€)		B.	Costuri si cheltuieli		
	Spatiu / utilizare	suprafata utila	unitara	lunara	anuala			%	Valoare €
1	spatiu cab med	32,45	7,00	227	2.726		Rata de neocupare	*15,00%*	409
2		0,00	9,00	0	0		Impozit pe proprietate	*1,30%*	245
3		0,00	9,00	0	0		Asigurare cladiri	*0,50%*	40
4				0	0				
5				0	0		Cheltuieli aferente proprietarului	*5,50%*	150
	Venituri din chirii	32,45	7,00	227	2.726		Costuri cumulate		844
A.	**Venit brut din inchiriere**				**2.726**	B.	**Costuri totale**		844
A.1.	**Venit brut efectiv**				**2.317**				
C.	**Venit net din inchiriere**								**1.882**
D.	**Rata de capitalizare**							*9,2%*	
E.	**Valoare de piata**								20.457
F.	**Elemente aditionale care afecteaza valoarea**								
G.	**Valoare de piata proprietate**			1 € =	5,3447 lei		109.566 lei		20.457 €
							109.566 lei		**20.500 €**
							Valoare constructie lei		**(77.434)**
							Valoare teren lei		**187.000**
							redeventa anuala		**4.383 lei**
							redeventa lunara		**365 lei**

Calcul rata de capitalizare

1	sp com	522,00	11,00	5.742	63.162		Rata de neocupar	*12,00%*	8.268
2		0,00	0,00	0	0		Impozit pe propri	*1,3%*	650
3				0	0		Asigurare cladiri	*0,50%*	100
4				0	0				
5				0	0		Chelt af propr	*2,00%*	1.213
	Venituri dir	522,00	11,00	5.742	68.904		Costuri cumulate		10.231
A.	**Venit brut din inchiriere**				68.904	B.	**Costuri totale**		10.231
A.1.	**Venit brut efectiv**				60.656				
C.	**Venit net din inchiriere**								58.673
D.	**Rata de capitalizare**							*10,0%*	
E.	**Valoare de piata**								586.728
G.							0 lei		586.728 €
									587250

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-2-spatii-comerciale-iDhwR1u.html

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



Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Prețul e negociabil

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

A.	Venituri				
	Spatiu / util	suprafata	Chirie (€) unitara	lunara	anuala
1	sp com	2.159,00	5,50	11.875	65.310
2		0,00	0,00	0	0
3				0	0
4				0	0
5				0	0
	Venituri din	2.159,00	5,50	11.875	142.494
A.	**Venit brut din inchiriere**				**142.494**
A.1.	**Venit brut efectiv**				**121.120**
C.	**Venit net din inchiriere**				
D.	**Rata de capitalizare**				
E.	**Valoare de piata**				
G.					

B.	Costuri si cheltuieli		
		%	Valoare €
	Rata de neocupare	*15,00%*	21.374
	Impozit pe proprietate	*1,30%*	25.260
	Asigurare cladiri	*0,50%*	600
	Chelt af propr	*2,00%*	2.422
	Costuri cumulate		49.657
B.	**Costuri totale**		49.657
			92.837
		9,2%	
			1.014.614
	0 lei		1.014.614 €

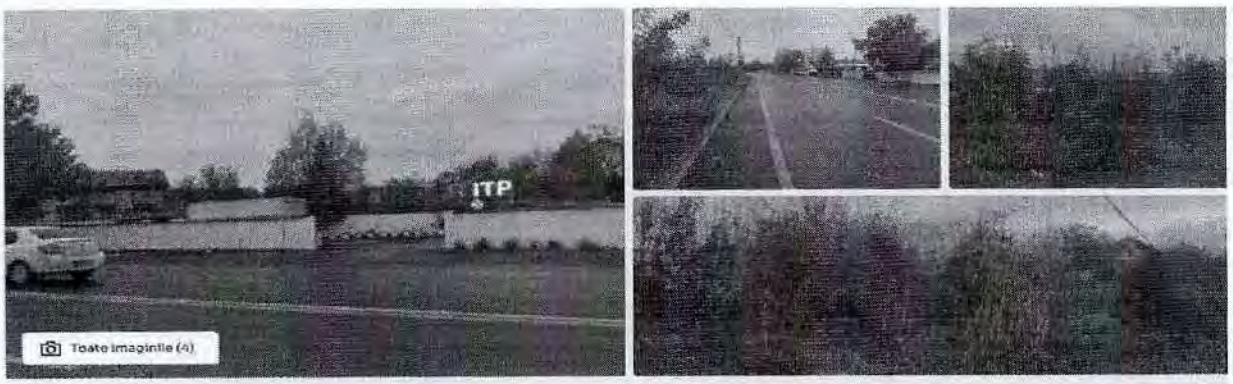
Valoarea determinata prin abordarea prin venit este de 109.566 lei

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Comparabile utilizate pentru determinarea valorii terenului

Comp 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2220-mp-soseaua-prieteniei-IDFuJY



Teren intravilan 2220 mp , Soseaua Prieteniei

89 999 € 41 €/m²

Giurgiu, Giurgiu

Teren de vânzare

Eugen Stanciu
Happy Home Imobiliare

Laurentiu Emil Vieru

emilia.matei80@yahoo.com

+40 | 745601913

Teren intravilan 2220 mp de vanzare in municipiul Giurgiu, situat pe Soseaua Prieteniei, la doar 2 km de autostrada si foarte aproape de granita cu Bulgaria. Proprietatea se afla intr-o zona in dezvoltare, cu acces facil la artere principale si utilitati.

Terenul are o suprafata totala de 2220 mp si este incadrat in categoria de folosinta curti-constructii, conform extrasului de plan cadastral si certificatului de urbanism emis in iunie 2024.

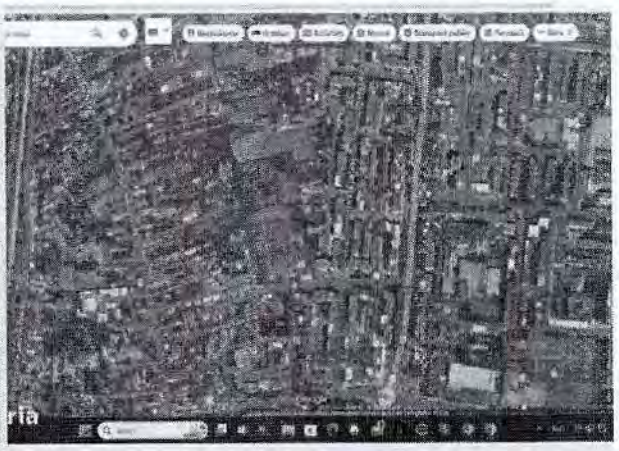
Conform certificatului de urbanism, terenul se afla in intravilanul municipiului Giurgiu si permite constructia de locuinte individuale sau colective, spatii comerciale, servicii, birouri, restaurante, pensiuni, activitati recreative si alte functiuni compatibile. Se admite un regim de inaltime de pana la P 4 etaje, un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de 50% si un coeficient de utilizare a terenului (CUT) de 1,5.

Zona beneficiaza de retele edilitare pentru apa, canalizare, gaze si energie electrica, cu acces direct la drum public. Terenul este drept, cu forma regulata, ideal pentru dezvoltare rezidentiala sau investitie imobiliara.

Proprietatea este intabulata, fara sarcini, cu documentatie completa si actualizata.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-giurgiu-negru-voda-IDAUuy





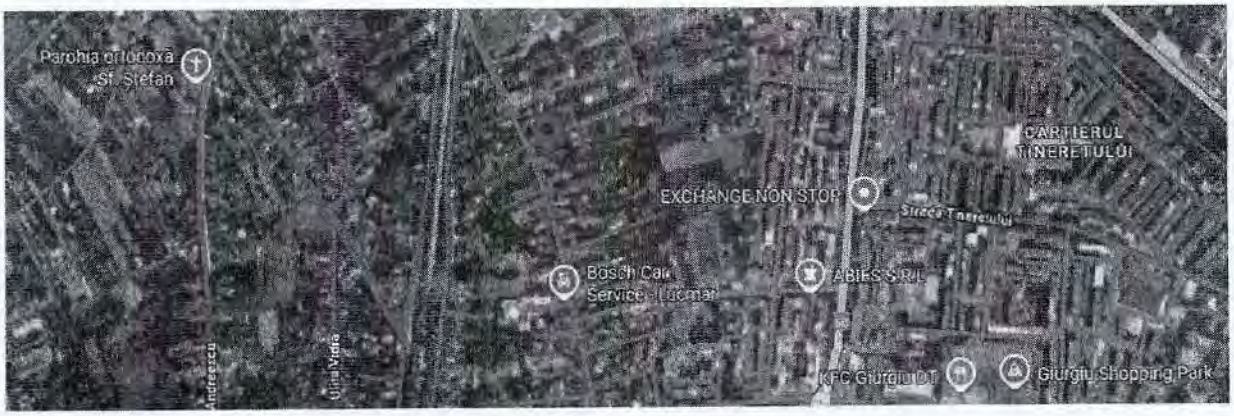
Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

55 € 0 €/m²

Victor Nitu

0766 949 916

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.



Comp 3

Postat 30 ianuarie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

Terenul este situat pe strada București, într-o zonă accesibilă, ideal pentru construcții rezidențiale sau comerciale. Este un teren perfect pentru proiecte de dezvoltare.

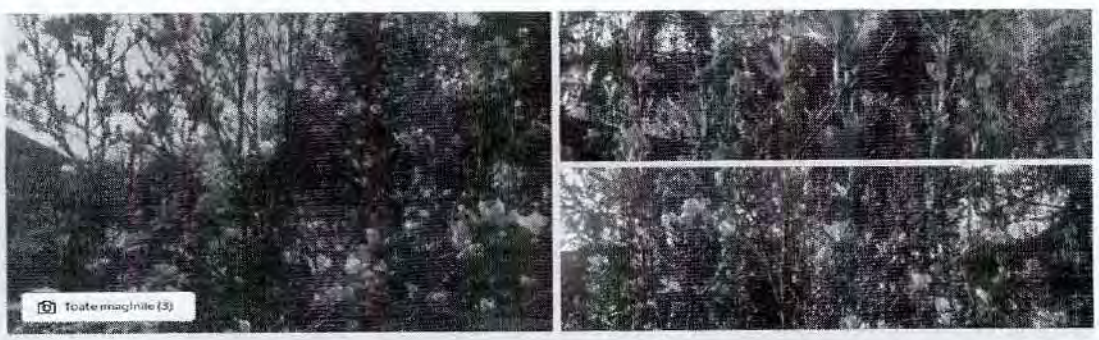
Detalii suplimentare:
- Suprafață: 1.000 mp, deschidere 21 m
- Preț: 62900 € negociabil
- Utilități: Apa, canal, gaze
- Locație: Lângă drum principal, în zona cu acces rapid la centrul orașului

Ca urmare, legile privind se aplică în cazul achiziții

Arată mai multe

Comp 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-constructii-IDALdF



Vand teren intravilan constructii

50 € 0 €/m²

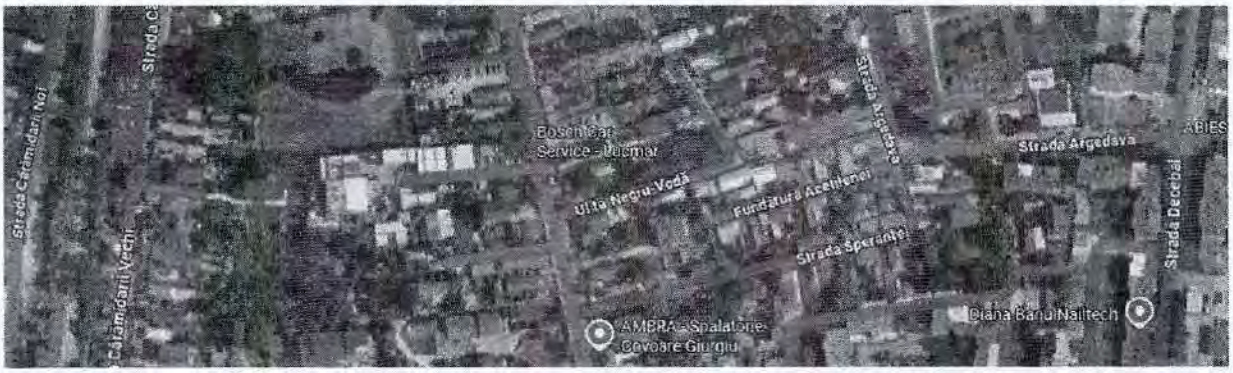
Giurgiu, Giurgiu

cristea

0760 158 409

Nume*

Vand 1600 mp teren intravilant constructii in municipiul Giurgiu, zona Negru Voda, service Lucmar. Utilitati pe teren: apa, canalizare, energie electrica, gaze. Zona verde, linistita, aproape de gradinite, scoli, shopping area, magazine alimentare, supermarketuri.



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

Teren

30 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

Valabil din 10/12/2025 5:21:31 PM



Eugenia

Vezi toate anunțurile

0762660997

Specificații

Suprafata terenului	268 m^2

Descriere

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

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Comparabile utilizate in studiul de piata

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-str-paltinului/81022fd52f2671h11427ih78g758f892.html?_gl=1*152lfyi*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw_-3GBhAYEiwAjh9fUHIT4bjsJgaustEettb-X86kAGojNxSbhyz3D7TBhIbZpzA90517YRoCUsoQAvD_BwE

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului

27 000 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

Valabil din 10/13/2025 10:00:26 AM







A

Alex Geo

Vezi toate anunțurile

0722997697

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Suprafata terenului	535 m^2
Front stradal	14
Numar fronturi	1
Latime drum acces	6
Destinatie	De vacanta, Rezidential
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, Teren imprejmuit

Descriere

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului, Suprafata din acte 525mp, din masuratori 535mp, deschidere 14ml la strada, terenul este liber, plan, imprejmuit cu gard din plasa metalica, tevi metalice, porti metalice. Pe teren se afla doua containere metalice fara pereti (pentru eventuala constructie) si 8 pomi fructiferi in partea din spate.



Comparabile utilizate pentru studiu de piata – abordarea prin venit

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

Spatiu comercial central - de închiriat

Central, Giurgiu - Vezi Hartă

390 € / lună

3 € / mp / lună



Administrator

VPI REAL ESTATE

0724762576

Apelează acum

Spatiu comercial central - de închiriat

Central, Județul Giurgiu - Vezi Hartă

375 € / mp / lună

48.750 € / lună



Administrator

VPI REAL ESTATE PRO

0724762576

Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Spatiu comercial central - de închiriat

VPI Real Estate Romania va propune spre închiriere un spațiu comercial situat central, lângă piața principală. Proprietatea dispune de 2 camere, baie si grădină. va așteptăm pentru vizionare.
mai multe detalii la numărul de telefon 0763615813 Apelează acum

Citește mai mult

Specificații

ID anunț: XBT104000

Actualizat în: 04.09.2024

Tip imobil:	Spațiu stradal	Nr. locuri parcare:	2
Suprafața utilă totală:	130 mp	Stadiu construcție:	Există
Regim înălțime:	P+1E	An construcție:	1990 (Există)
		Destinație recomandată:	Spațiu stradal

UTILITĂȚI GENERALE

Apa
Canalizare
Curent

COMISION

negociabil

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



Demetrius
Pe OLX din martie 2013
Activ pe 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

076 562 0370

Mai multe anunțuri ale acestui vâ

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 238km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

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

Arată mai multe

Publicitate

Postat 02 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Analiza piata - Calcul rata de capitalizare

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





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".

https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70WIjI2B6JmwKUhctR6ZREZkFwkanYaAoz_EALw_wcB

Spatiu comercial Giurgiu — **874.272 €**

Central, Județul Giurgiu - Vezi hartă





Andrei Grecu
Broker
CERVED PROPERTY SERVICES
0731038646
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:
WhatsApp · Facebook · Messenger · Copiază

Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți
Activați

Raportează anunț





Case Prefabricate Ieftine
Case prefabricate. Deschideți >

Descriere

Spatiu comercial Giurgiu

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

ID anunț: X4AL140AU — Actualizat la: 08.01.2026

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

Alte detalii:
Proprietatea este compusa dintr-o constructie cu un regim de inaltime S+P+2E, avand destinatia de sediu administrativ si terenul aferent acesteia in suprafata de 480 mp, in cota indiviza. Imobilul este amplasat in zona centrala a Mun. Giurgiu, subzona Piata Mare, str. Vlad Tepes, fapt pentru care imobilul beneficiaza de o vizibilitate foarte buna.
Clasa energetica C
Consumul anual specific de energie (kWh/m2an) 263
Indice de emisii echivalent CO2 (kgCo2/m2an) 125

Suprafata construita: 2457 mp
Nr incaperi: 20
Utilitati - Utilitati generale (Telefon)

pretvanzare: 874272
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 434,31
monedavanzaremp: EUR

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

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



PRIVAT

Constantin
Pe OLX din mai 2017
Activ pe 04 octombrie 2024

Trimite mesaj

077 383 0422

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vân

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

Arată mai multe

Publicitate

Postat 28 septembrie 2024

Închiriez/Vînd,Spațiu Comercial,Ultracentral,la Stradă

5 € Prețul e negociabil

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

-Imobilul este nou, construit în anul 2012,pe cadre,beton (ceeea 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 d acces,infrastructură pentru două lifturi(pentru persoane pe față și marfă în spate),acces parcare și aprovizionare,prin strada Cantonului,nr.7-9,pavajul cu mozaic,balcoane,terase cca 1200mp,delimitarea proprități cu Tuya și gard.
-Suprafața construită totală este de 4000mp (ampreta la sol =1400mp),teren cca.2000mp.

-Clădirea se pretează la orice activitate.

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

https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?_gl=1*plwhl7*_gcl_aw*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUlNemtpUjRkNGFBcG90RUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODA4MDguMC4wLjA.

Actualizat: 29.09.2024

Publicat: 26.05.2021



Etaj:	parter
Destinatia proprietatii:	birouri
Tip clădire:	cladire de birouri
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	proprietate utilizata
Tip vânzător:	agenție

Caracteristici

Descriere

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

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



PRIVAT

ion729514
Pe OLX din august 2023
Activ pe 09 septembrie 2024

Trimite mesaj

076 434 7011

Mai multe anunțuri ale acestui vân

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 265km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

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

Arată mai multe

Postat 23 septembrie 2024

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Vanzare/inchiriere: Vanzare | Suprafata utila: 432 m²

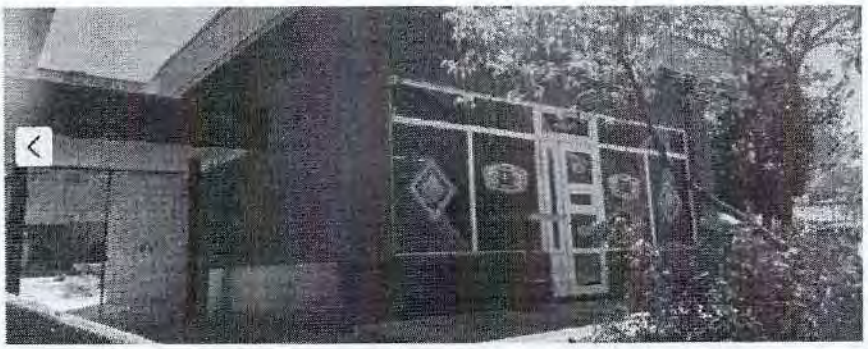
Publicitate



CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

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



072 674 1618

Mai multe anunțuri ale acestui vâ

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

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

Arată mai multe

Postat 07 septembrie 2024

Spatiu Comercial

88 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 95 m²

DESCRIERE

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

Publicitate



Spatiu comercial

85 000 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu | Vezi pe hartă



0726741618

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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



Postat 10 septembrie 2024

Închiriere spațiu

1 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 100 m²

Spatiu de închiriat cu o suprafață de 100m patrati,poate fi utilizat pentru diferite activități:[comerț, prestari servicii ,etc.]
Spațiul are toate utilitățile necesare .

Este situat stradal pe Bld.Bucuresti, lângă Kaufland .

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

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

https://www.publi24.ro/anunturi/iu2mobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-de-inchiriat/h4722d5i59d972g7eg748e964g92d71i.html

Spațiu de închiriat

5 EUR

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă







0720960664

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 339

Raportează

Maria

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata utila	30, 0 m^2

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.

Exista posibilitate de parcare, stradal în fața spațiului.

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



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

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri , cabinet, showroom.

1 600 RON

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

Valabil din 05.09.2024 10:58:01









Specificații

Suprafata utila	60, 0 m^2

Descriere

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri, cabinet, showroom.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0724541747

0724541747

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este vala

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 169

Raportează

Ovidiu

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

oblio

Emite facturi cu
si poti castiga o

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

Spatiu comercial de inchiriat

3 000 RON

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 30.09.2024 09:57:41







0761270537

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valab

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 224

Raportează

G

Elena Bongioi

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata utila	100, 0 m^2

Descriere

spatiu comercial stradal de inchiriat .

Bar, terasa , depozit, baie. 100 mp .Momentan activeaza ca bar, posibil preluare contract , însă se pot face și alte activități comerciale.
Mai multe detalii la telefon sau la adresa menționată B-dul Ac Miron Nicolescu nr 1b.
3000 lei luna




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

Închiriez spațiu ultracentral

350 EUR

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

Valabil din: 13.09.2024 11:51:20







0763615813

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 90

Raportează

Jeni

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata utila	100, 0 m^2

Descriere

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





Spatiu comercial central - de închiriat

Central, Giurgiu - Vezi Hartă

48.750 € / lună

375 € / mp / lună



Administrator

VPI REAL ESTATE PRO

0724762576

Apelează acum

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

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



Demetrius
Pe OLX din martie 2013
Activ pe 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

076 562 0370

Mai multe anunțuri ale acestui vâ

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 238km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

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

Arată mai multe

Publicitate

Postat 02 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

Spatiu comercial " DOI PAPUCI"
Giurgiu, sos. Bucuresti nr. Ansamblu 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 in rate direct prin proprietar fara comisioane, dobânzi.
Acceptăm si unele schimburi, variante!

https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-giurgiu-central-222718862

Spațiu comercial 749,85 mp, GIURGIU

Central Giurgiu - Vezi Hartă

5.248 € / lună

7 € / mp / lună







Sup. utilă / mp. util: 749,85 mp

Tip prop.: Clădire de birouri

Nr.: 2

Georgiana Anghelus
Direct Proprietar

0731038276
Apelează Acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează anunț

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Spatiu de birouri situat in Giurgiu, Str. Vlad Tepes nr. 14. Spatiul este situat langa piata centrala a orasului, intr-o cladire individuala, la parterul carcia isi desfasoara activitatea Banca Comerciala Romana. Parcare: In fata spatului exista parcare amenajata pe domeniul public. Transport public: Autobuz
Structura Cladirii: Subsol + Parter + 2 Etaje
Suprafata disponibila totala 749.85 mp dispusa astfel: 271.50 mp Parter, 299.66 mp Etajul 1, 178.69 mp Etajul 2.
Chiria pentru intregul spatiu: 7 Euro/mp/luna

https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-giurgiu-nord-est-50mp-271210420

SPATIU COMERCIAL STRADAL, SE POATE COMPARTIMENTA INTRE 50 - 400 mp

Nord-Est, Giurgiu - Vezi Hartă

350 € + TVA / lună

7 € + TVA / mp / lună



Mihai Alexandru
Imobiliarealso PRO

0768445569
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Spatiul de inchiriat se afla exact pe bulevardul principal al orasului
Este un spatiu generos dar se poate inchiria separat,
MINIM 50 MP cu intrare separata
Compartimentarea se poate realiza dupa nevoile fiecaruia ideal pentru
Farmacie, cafenea, magazin alimentar, cabinet medical, notariat, etc
La nevoie se ofera si acces prin spate pentru aprovizionare
Toaletele se pot amenaja oriunde pe suprafata spatiului

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial/7f1d3ii5h6fh7fe52g72890he6dghh6d.html

Spatiu Comercial

900 EUR negociabil
9 EUR/m²

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

Valabil din 29.09.2026 06:35









Florin

Vezi toate anunțurile

0774607349

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata utila	100 m²

Descriere

De închiriat Spațiu Comercial suprafață 100mp grup social separat incalzire Centrala.

ID anunț: 1627398672

▸ Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 624

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/h273fg251fg7755d1g7e473e9d7i2792.html

Spatiu comercial de inchiriat

449 EUR
6,41 EUR/m²

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

Valabil din 05.10.2026 21:45









Telefon validat

Adi Barb

Vezi toate anunțurile

0723274313

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Suprafata utila	70 m²
Anul constructiei	1990

Descriere

Ofer spre inchiriere spatiu comercial stradal.
Localizare este Strada Argedava intersectie cu B-dul Bucuresti.
Spatiul este dotat cu aer conditionat, centrala termica proprie, rampa pentru persoane cu dizabilitati. Suprafata totala 70mp
In trecut a fost farmacie umana.

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial/h95h7214168276g12f48d9803e0441ie.html

Spatiu comercial

700 EUR negociabil

7 EUR/m²

Valabil din 01.10.2026 17:16

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă









Telefon validat

C

Constantin Petrescu

Vezi toate anunțurile

0766332465

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Clasa energetica	A
Suprafata utila	100 m²

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Clasa energetica	A
Suprafata utila	100 m^2
Suprafata construita	150 m^2
Anul constructiei	2000
Numar niveluri	1
Locuri parcare	8
Acces	stradal, intersectie importanta
Destinatie anterioara	bar restaurant
Stare imobil	Modernizat
Structura rezistenta	Zidarie
Nr. niveluri subterane	1
Suprafata platforma	150 m^2

Descriere

parterul locuintei, se preteaza pt:
restaurant
bar
alimentara
cabinet medical
sala jocuri copii si jocuri mecanice, biliard
pariuri sportive
aprozar

https://homezz.ro/inchiriez-spatiu-comercial-giurgiu-4262065.html

Închiriez spațiu comercial Giurgiu Casa cartii

Spatiu comercial de inchiriat, 120 m², Giurgiu

5 €



Alexandru B
PROPRIETAR
Vezi toate anunțurile
0720 526 850
număr de telefon verificat
Trimite mesaj
Solicită vizionare
Salvează la favorite
Galeria Foto
Specificații și descriere
Localizare
Despre zonă
Anunțurile utilizatorului
Anunțuri similare

Suprafața utilă	120 m²	Tip imobil	
Stadiu construcție	Finalizat	Tip tranzacție	
Tip vânzător	Persoană fizică		

Închiriez spațiu comercial în Giurgiu
Suprafața 120 mp
2 intrări
Acces parcare
Stradal
Pozele din interior nu sunt actuale(culoarea pe pereti este gri in prezent)

Data	Eveniment	Preț	Sursa
02/10/2026	Revenit pe piață	€ 5 12220%	homezz.ro
24/02/2022	Revenit pe piață	€ 616 7%	romimo.ro
21/05/2017	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
02/04/2017	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
03/03/2017	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
01/02/2017	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
02/01/2017	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
05/12/2016	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
07/08/2016	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
24/07/2016	Intrat pe piață	€ 659.1	olx.ro

Valoarea de 5,49 eur/mp este diminuata cu 10% - 5 eur/mp, evaluatorul considera marja de negociere aferent chirie 10%

Anexa Nr. 3 - Fotografii

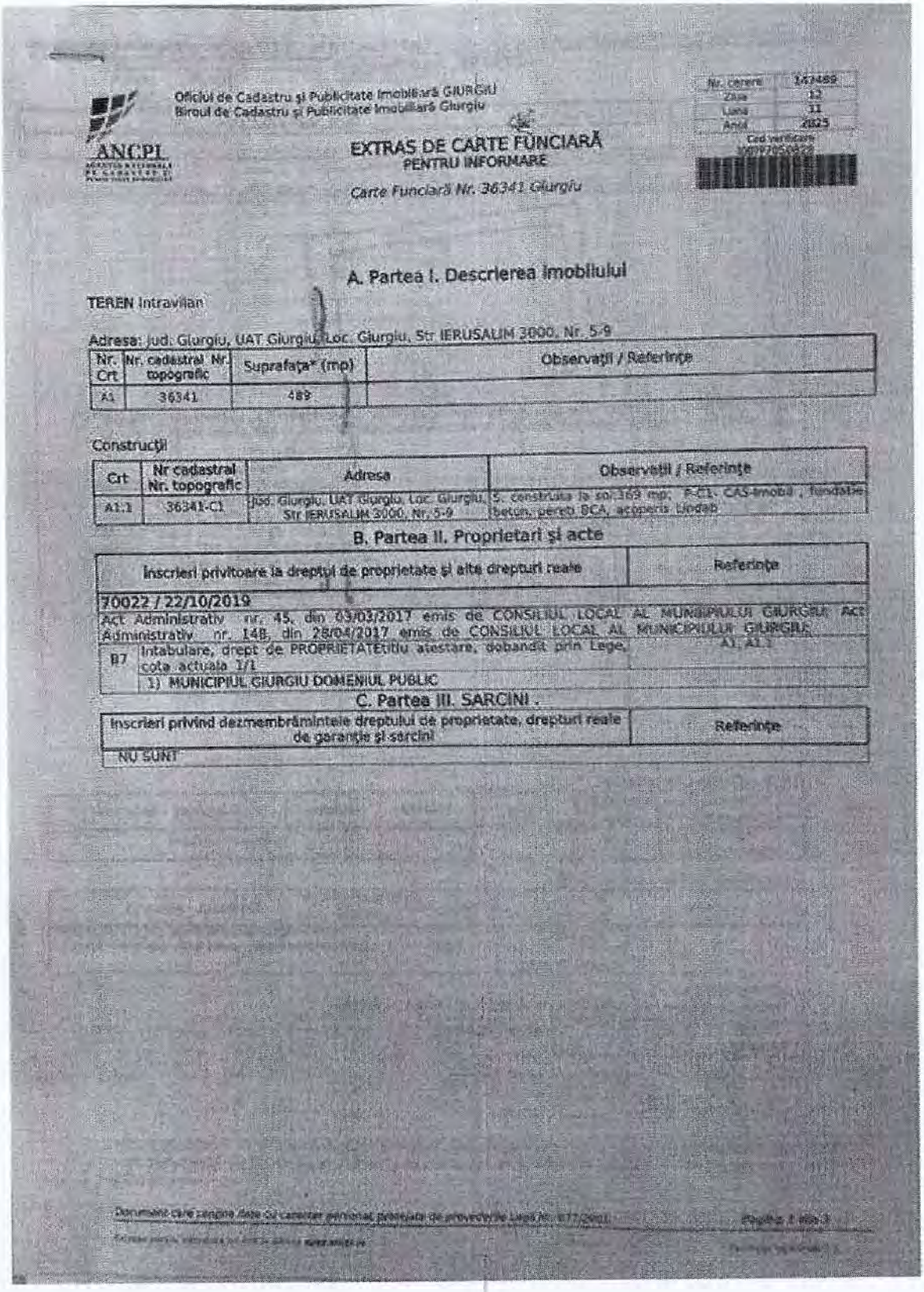







CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Anexa Nr. 4- Acte



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

ANCPI

Nr. cerere	147489
Ziua	12
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36341 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str IERUSALIM 3000, Nr. 5-9

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36341	489	

Construcţii

Crt	Nr cadastral/ Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	36341-C1	Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str IERUSALIM 3000, Nr. 5-9	S. construita la sol 369 mp; P-C1- CAS-imobil , fundatie beton, perete BCA, acoperis tiodab

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
70022 / 22/10/2019		
Act Administrativ nr. 45, din 03/03/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 148, din 28/04/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) MUNICIPIUL GIURGIU DOMENIUL PUBLIC	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Documente care conţine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

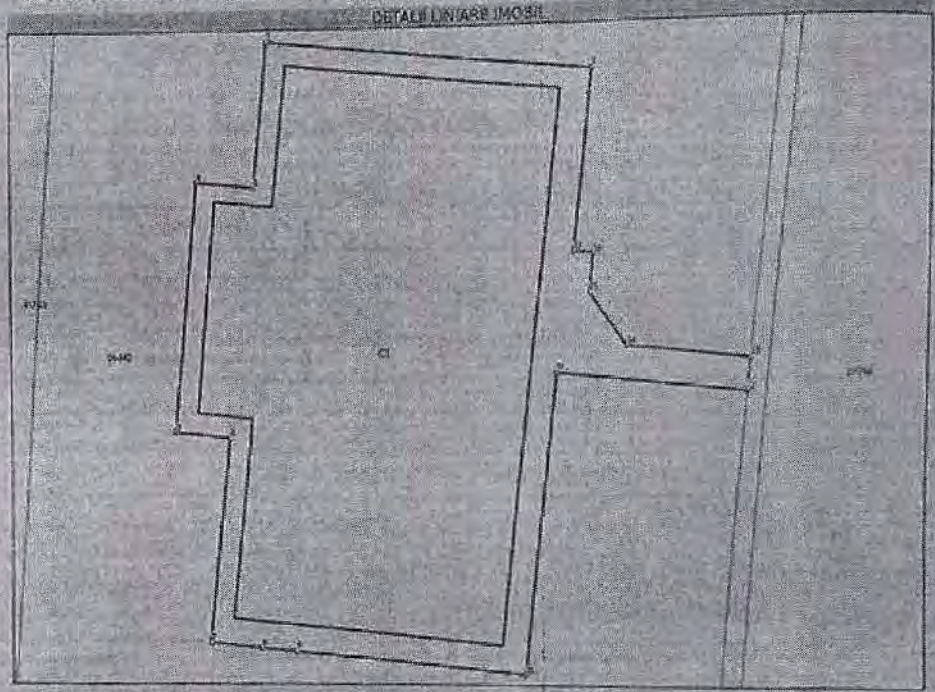
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36341	489	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LIMITE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	489	-	-	-	teren neimprejmuit

Date referitoare la construcţii

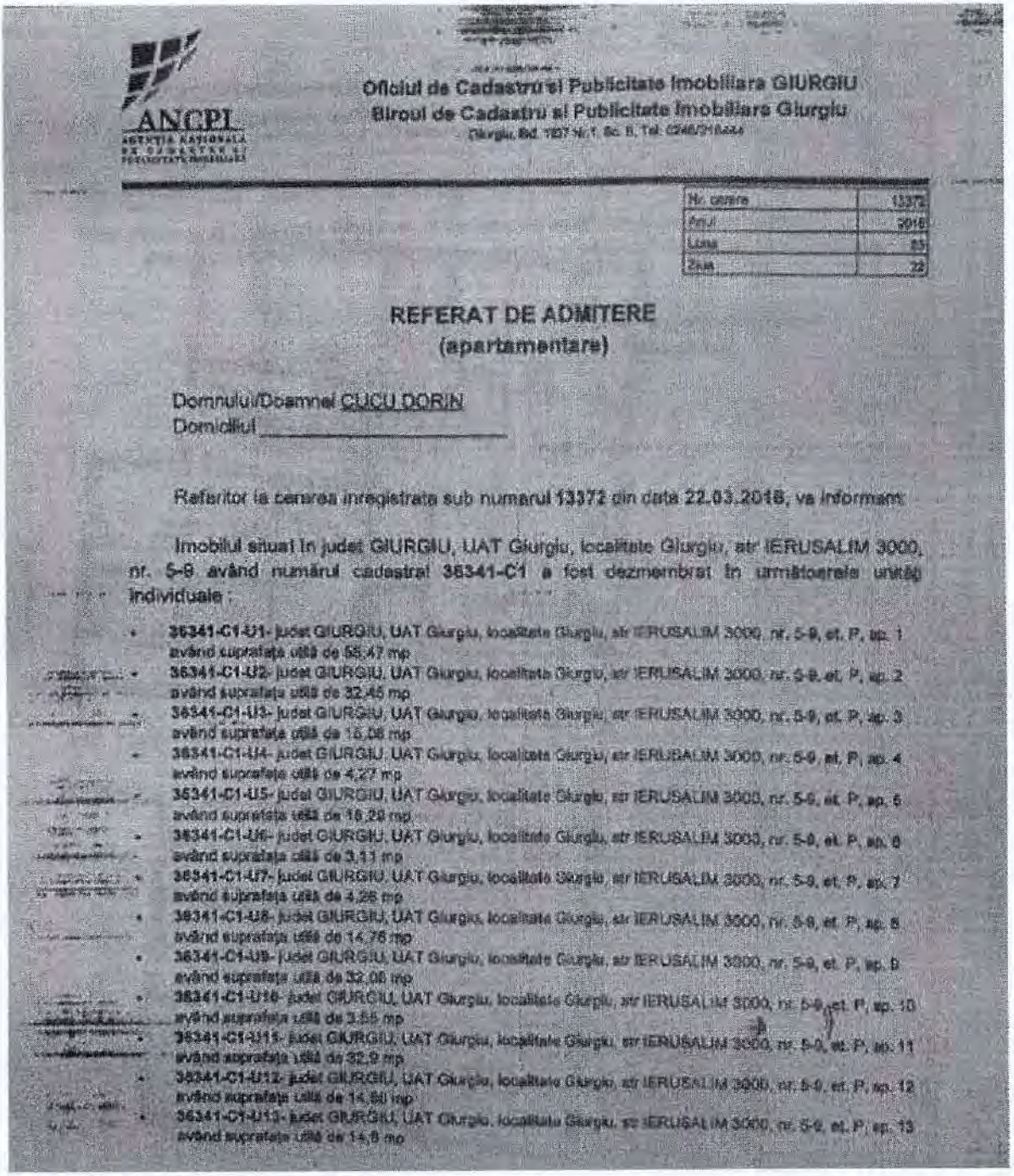
Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	36341-C1	constructii administrative si social culturale	369	Cu acte	S. construita la sol 369 mp. P-C1- CAS-imobil fundatie beton, pereti BCA, acoperis tindab

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment - (m)
1	2	15,343
2	3	8,768
3	4	2,768

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com



ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara GIURGIU
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu
Giurgiu, Bd. 1907 Nr.1, Sc. B, Tel. 0246/218444

Nr. cerere	13372
Anul	2018
Luna	03
Ziua	22

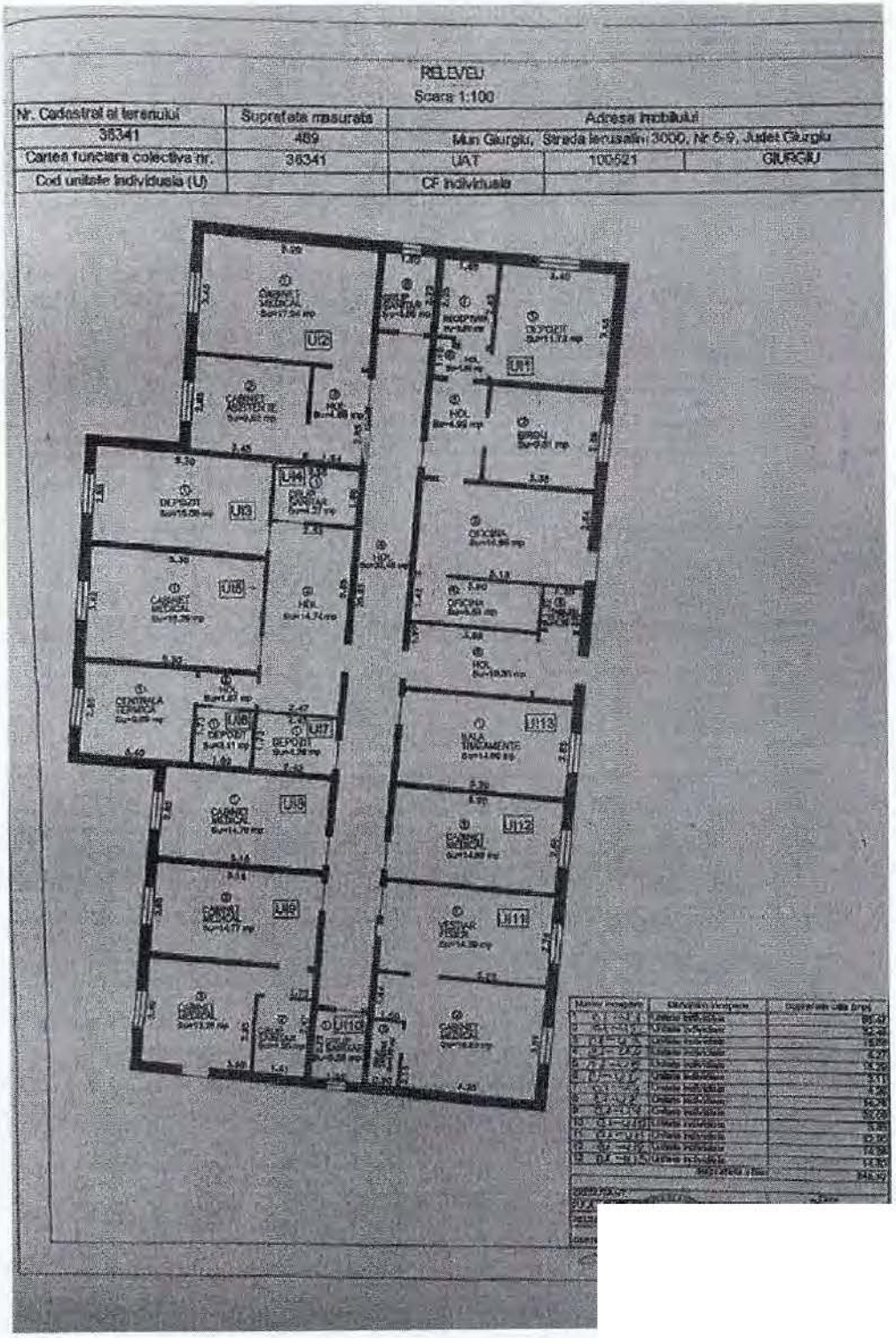
REFERAT DE ADMITERE
(apartamentare)

Domnului/Doamnei CUCU DORIN
Domiciliul _____

Referitor la cererea inregistrata sub numarul 13372 din data 22.03.2018, va informam:

Imobilul situat in judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9 având numărul cadastral 36341-C1 a fost dezmembrat în următoarele unități individuale :

- 36341-C1-U1- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 1 având suprafața utilă de 55,47 mp
- 36341-C1-U2- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 2 având suprafața utilă de 32,45 mp
- 36341-C1-U3- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 3 având suprafața utilă de 15,06 mp
- 36341-C1-U4- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 4 având suprafața utilă de 4,27 mp
- 36341-C1-U5- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 5 având suprafața utilă de 18,29 mp
- 36341-C1-U6- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 6 având suprafața utilă de 3,11 mp
- 36341-C1-U7- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 7 având suprafața utilă de 4,28 mp
- 36341-C1-U8- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 8 având suprafața utilă de 14,76 mp
- 36341-C1-U9- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 9 având suprafața utilă de 32,08 mp
- 36341-C1-U10- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 10 având suprafața utilă de 3,55 mp
- 36341-C1-U11- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 11 având suprafața utilă de 32,9 mp
- 36341-C1-U12- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 12 având suprafața utilă de 14,80 mp
- 36341-C1-U13- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 13 având suprafața utilă de 14,8 mp



CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
B-dul Bucuresti, nr. 49 - 51
tel: 004 0246 211 627, 215 631
mobil: 004 0372 735 733
cod postal 080044
fax: 004 0246 215 466
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

NR.96.697/30.09.2026

Către,

S.C. CEAROM EVALUĂRI S.R.L.

Strada Egalității, Nr.7, Bl.Lastun, Et.4-5, Ap.28
Galați

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.67.280/06.07.2026, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței, pentru concesionarea spațiului (cabinet medical) în suprafață utilă de 32.90 mp., ceea ce îi corespunde o suprafață construită din clădire de 58,555 mp. (inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 77.66 mp., ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Ierusalim 3000, incinta Dispensarului nr.5-9, pentru o perioadă de 10 ani.

Menționă faptul că în prezent spațiul mai sus menționat face obiectul unui contract de concesiune cu valabilitate până la data de 15.11.2026.

p. PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU
VICEPRIMAR,
Ionel Mușcalu

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA

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

ANCPI

Nr. cerere	103875
Ziua	25
Luna	09
Anul	2026

Cod verificare
100216211490

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36341 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str IERUSALIM 3000, Nr. 5-9

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36341	489	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	36341-C1	Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str IERUSALIM 3000, Nr. 5-9	S. construita la sol:369 mp; P-C1- CAS-Imobil , fundatie beton, pereti BCA, acoperis Lindab

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
70022 / 22/10/2019		
Act Administrativ nr. 45, din 03/03/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 148, din 28/04/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1 / 8.9
	2) **MUNICIPIUL GIURGIU**, DOMENIUL PRIVAT	
103875 / 25/09/2026		
Act Administrativ nr. 256, din 24/09/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 30376, din 23/03/2026 emis de PRIMĂRIA MUNCIPIULUI GIURGIU.		
B9	Se notează trecerea imobilului de sub A1 din Domeniul Public in Domeniul Privat al Municipiului Giurgiu	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

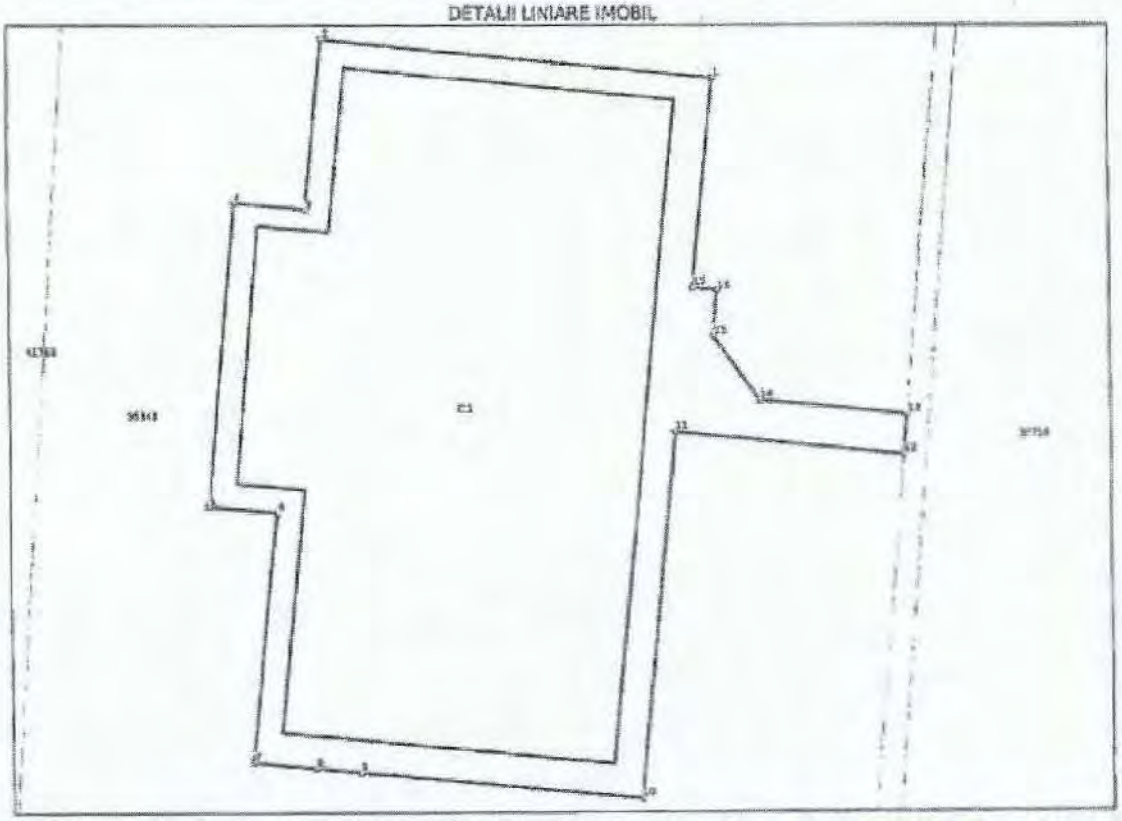
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36341	489	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	489	-	-	-	teren neimprejmuit

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	36341-C1	constructii administrative si social culturale	369	Cu acte	S. construita la sol:369 mp; P-C1- CAS-imobil , fundatie beton, pereti BCA, acoperis Lindab

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	15.343
2	3	6.768
3	4	2.768

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
4	5	11.919
5	6	2.655
6	7	9.915
7	8	2.434
8	9	1.735
9	10	11.055
10	11	14.498
11	12	8.868
12	13	1.569
13	14	5.701
14	15	3.097
15	16	1.8
16	17	0.941
17	1	8.34

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P. 241.

Data soluţionării,
25-09-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
Mihail-Theodor Mogîldea

(parafa şi

Referent,

(parafa şi semnătura)

PREŞEDINTE
DE ŞEDINŢĂ

SECRETAR
GENERAL

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma

ANEXA 2

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 100622
anul 2026 luna 10 ziua 09

STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND INIȚIEREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A UNUI IMOBIL TIP CABINET MEDICAL FORMAT DIN SPATIU UTIL PARTE DIN C1 IN SUPRAFATA DE 32,08 MP, SPATIU CONSTRUIT AFERENT C1 DE 57,095 MP SI TEREN 75,72 MP AMPLASAT IN INCINTA DISPENSARULUI MEDICAL UMAN NR 5-9 SITUAT IN STR. IERUSALIM 3000 ADIACENT PRELUNGIRII STRAZII DECEBAL DIN UAT GIURGIU – DOMENIUL PRIVAT IN SCOPUL CONCESIONARII

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea bunului care face obiectul concesionarii

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

Capitolul III. Nivelul minim al redeventei din concesiune si stabilirea acesteia

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea concesiunii și justificarea alegerii procedurii

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul VII. Avize obligatorii

DATE GENERALE

Conform notei de comanda nr. 96.663/30.09.2026 din partea PRIMARIEI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL a elaborat acest studiu de oportunitate în vederea identificarii valorii minime de tranzactionare in scopul determinarii valorii redeventei din concesiune pentru o perioada de amortizare de 25 ani.

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității concesionarii unui imobil tip cabinet medical format din spatiu util C1- 32,08 mp, spatiu construit aferent C1 - 57,095 mp si teren 75,72 mp amplasat in incinta dispensarului medical uman nr 5-9 situat in str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii strazii Decebal din UAT Giurgiu și determinarea valorii minime a redevenței din concesiune.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 06.10.2026 iar cursul euro este 1EUR= 5,3447 lei.

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

- **Legea nr. 169/2026**:

„Concesionarea terenurilor din domeniul privat implică atribuirea dreptului de utilizare a acestora către un terț, prin licitație publică, în baza unor oferte, în scopul realizării unor construcții sau obiective de interes public. Procedura necesită respectarea legilor specifice, a documentațiilor de urbanism și a grilelor de punctare care evaluează oferta, capacitatea tehnică și financiară a solicitantului. "

1. *Extras din L 169 / 2026 Art. 322 - Redevența*

Limita minimă a redevenței se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, a consiliului local sau prin hotărâre a Guvernului, inițiată de autoritatea sau instituția publică centrală care deține calitatea de administrator al terenului ce face obiectul concesiunii, după caz, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

- **OG 57/2019**- Codul Administrativ -privind închirierea/concesionarea bunurilor ce aparțin domeniului PRIVAT, contractul de închiriere/concesiune se va atribui prin licitație publică:

„(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), Consiliul Local:

a) hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Secțiunea a 3-a Concesionarea bunurilor proprietate publică

ARTICOLUL 303. Titularii dreptului de concesiune

(1) Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

(3) Statul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a statului, fiind reprezentat, în acest sens, de ministere sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale.

(4) Județul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a județului, fiind reprezentat, în acest sens, de către președintele consiliului județean.

(5) Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în acest sens, de către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de către primarul general al municipiului București."

Cabinetul medical format din din spatiu util C1-U8 32,08 mp, spatiu construit aferent C1-U8 57,095 mp si teren 75,72 mp amplasat in incinta dispensarului medical uman nr 5-9 situat in str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii strazii Decebal din UAT Giurgiu. Cabinetul este utilizat la data inspectiei.

Acest imobil nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate publica sau de restituire depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul roman în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic imobilul se afla in domeniul PRIVAT al UATM Giurgiu și este amplasat in intravilanul orașului Giurgiu. Cabinetul medical si imobilul din care face parte nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica constructia existenta în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții în orașul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de proprietati imobiliare sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest imobil să fie valorificat prin concesionarea lui.

Proiectul va fi autorizat in conformitate cu prevederile Legii nr.169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

CAPITOLUL I Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesionarii

Cabinetul medical format din din spatiu util C1-U8 32,08 mp, spatiu construit aferent C1-U8 57,095 mp si teren 75,72 mp amplasat in incinta dispensarului medical uman nr 5-9 situat in str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii strazii Decebal din UAT Giurgiu.

Tipul constructiei de baza: cladire comerciala transformata in cabinete medicale

i. regim de inaltime: P
ii. anul construirii: 1975, cu lucrari de intretinere si reparatii realizate pana la data curenta. Din informatiile colectate cladirea are lucrari de reabilitare realizate in anul 2000 - 2006, acesta fiind anul la care este raportat gradul de uzura fizica a constructiei.
iii. sistem constructiv: Constructia C1 spatiu comercial transformat in dispensar uman, are o suprafata construita de 369 mp si suprafata utila de 245 mp. Este construit pe fundatie din beton armat, structura bca, inchideri si compartimentari din zidarie, acoperis tigla metalica. Tâmplăria exterioara este din PVC cu geam termopan. Finisajele sunt medii: pardoseli din beton acoperit cu linoleum, zugraveli lavabile, placaje faianta in spatii pentru depozitare. Spatiul nu este bransat de la incalzirea centralizata, centrala termica montata, functionala.
iv. caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)
v. Forma: neregulata
vi. Planelitate: plan
vii. Alte informatii: teren cc utilizat la data inspectiei
viii. utilizarea actuala a amplasamentului: curti-constructii conform extras CF
ix. utilitati: retea de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
x. utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului: rezidential si comercial

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in CF UAT Giurgiu conform CF 36341.

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

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

Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare și anume aspectele de ordin economic, de ordin financiar și aspecte de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la utilizarea proprietatii imobiliare in conformitate cu destinatia data imobilului prin HCL valabila la data emiterii studiului de oportunitate. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi dpdv sanatate si asistenta medicala ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenței din concesiune aferenta bunului concesionat, ca preț al concesiunii;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III Nivelul minim al concesiunii

1. Valoarea imobilului rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor:

Art. 322 - Redevența
Limita minimă a redevenței se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, a consiliului local sau prin hotărâre a Guvernului, inițiată de autoritatea sau instituția publică centrală care deține calitatea de administrator al terenului ce face obiectul concesiunii, după caz, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Potrivit art. 306 C. Adm.:

„Durata concesiunii

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesionări cu durată mai mare de 49 de ani."

Articolul 307 alin. (5) C. Adm. prevede că la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrative concedente vor avea în vedere următoarele criterii:

- proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- corelarea valorii redevenței anuale/lunare cu durata concesiunii.

Estimarea valorii minime a redeventei din concesiune

Având in vedere valorile obtinute in raportul de evaluare si utilizarea terenului (curti-constructii) pentru estimarea valorii minime a redeventei din concesiune a fost utilizata valoarea obtinuta prin abordarea prin venit respectiv abordarea prin cost, metoda costului de inlocuire net pentru constructia aferenta, parte dintr-un condominiu.

În urma aplicării metodelor descrise în Raportul de evaluare nr. 51.26.1 din data de 06.10.2026 rezultatele obținute sunt urmatoarele:

Abordarile prin venit si cost

Abordarea prin cost FTVA	109.988 lei	
Abordarea prin venit FTVA	107.963 lei	
Valoare redeventa din concesiune/an corespunzator abordarii prin venit	**4319 lei FTVA**	

Valoarea obținută prin venit reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazandu-se pe oferte actuale colectate direct de pe piata și este cea mai relevantă metoda pentru tipul de proprietate evaluat.

In calculul redeventei a fost aplicata abordarea prin venit, respectiv 107.963 lei ftva.Valoarea redeventei minime raportat la o perioada de amortizare de 25 de ani este de 4319 lei/an.

Valoarea redeventei se va stabili prin Hotarare a Consiliului Local si va fi platita anual, trimestrial sau lunar pe toata perioada contractului de concesiune.

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și OG 57/2019 - Codul Administrativ contractul de concesiune se va atribui prin aplicarea procedurii de licitatie publica în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

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

Pe langa acestea, se vor adauga:

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

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

CAPITOLUL V Durata estimată a contractului de conceionare

Durata maximă de concesionareprevazuta de lege este de 49 de ani. Subconcesionarea este interzisa.

CAPITOLUL VI Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare și a documentației de licitație, sunt necesare minim 20 de zile pentru publicitate prin publicație afișată la sediul Primariei și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, conf. Codului Administrativ actualizat în România (OUG nr. 57/2019).

CAPITOLUL VII Avize obligatorii

Imobilul nu este încadrat în infrastructura sistemului national de aparare, asadar, nu este necesara obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

Imobilul – obiect al contractului de concesionare– nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Intocmit de:

CEAROM EVALUARI SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 100622
anul 2026 luna 10 ziua 09

RAPORT DE EVALUARE

DETERMINAREA VALORII DE PIATA PENTRU CABINET MEDICAL FORMAT DIN SPATIU UTIL PARTE DIN 36341-C1 32,08 MP, SPATIU CONSTRUIT AFERENT 57,095 MP SI TEREN 75,72 MP AMPLASAT IN INCINTA DISPENSARULUI MEDICAL UMAN NR 5-9 SITUAT IN STR. IERUSALIM 3000 ADIACENT PRELUNGIRII STRAZII DECEBAL DIN UAT GIURGIU – DOMENIUL PRIVAT IN SCOPUL CONCESIONARII

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

Evaluator autorizat: Vieru Laurentiu-Emil

06.10.2026

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

SINTEZA EVALUĂRII

Raport nr.51.26/06.10.2026

Numele beneficiarului	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data evaluarii	06.10.2026
Tipul proprietatii	Sanatate si asistenta sociala
Adresa proprietatii	GIURGIU, STR. IERUSALIM 3000 ADIACENT PRELUNGIRII STRAZII DECEBAL
Proprietari	Persoana juridica: MUNICIPIUL GIURGIU
Numar cadastral	36341
Numar Carte Funciara	CF 36341 teren, CF 36341-C1
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: - Extras CF nr 103875/2026 - Releveu plan Parter
Utilizarea actuala a imobilului	Spatiu pentru sanatate publica parte din cladire dispensar, utilizat de catre proprietar ca institutie publica de interes local – dispensar conform HCL 45/2017 si act apartamentare 13372/2016
Cea mai buna utilizare	Spatiu sanatate si asistenta sociala
Ocupanti:	Proprietar: ☒ Chirias: ☐ Libera: ☐
Suprafete (mp)	Suprafata utila pentru spatiul subiect C1 = 32,08 mp. Suprafata construita aferenta = 57,095 mp Suprafata teren = 75,72 mp.
Descrierea zonei si a amplasamentului	Giurgiu, str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii strazii Decebal, zona mediana a municipiului. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din str. Ierusalim 3000 si Decebal. Utilitati: curent electric, gaze, canalizare si apacurenta.
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare	Imobilul a fost construit in anul 1975 ca spatiu aferent organizare de santier. Conform solicitarii beneficiarului constructia este evaluata in starea identificata -conectata la utilitati, cu finisaje medii, in stare buna.
Tip constructie (structura)	Structura de rezistenta este realizata din cadre din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie (bca), acoperis din tigla metalica asezat pe astereala din lemn. Finisaje minimale de birou/cabinete medicale.

Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	Constructia C1 are regim de inaltime P. Tamplaria este realizata din PVC, linoleum in spatiul medical, beton elicopterizat pe hol, var lavabil in incaperi. Spatiul este dotat cu instalatii electrice si sanitare functionale, centrala termica functionala. Finisajele realizate in procent de 100%, nivel mediu inferior.		
Descriere teren	Deschidere la strada Ierusalim 3000 adiacent prelungirea strazii Decebal		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanta
	Electrice	☒	In apropiere
	Incalzire	☒	In apropiere
	Alimentare cu apa	☒	In apropiere
	Alimentare cu gaze	☒	In apropiere
	Canalizare	☒	In apropiere
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare la data evaluarii	☐ DA ☒ NU		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	☐ DA ☒ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Nu au fost identificate ipoteci sau sarcini conform acte puse la dispozitie.		
Concluzie privind imobilul evaluat	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 abordarile prin cost si venit	
Abordarea prin cost FTVA	109.988 lei	
Abordarea prin venit FTVA	107.963 lei	
Valoare redeventa din concesiune/an corespunzator abordarii prin venit	**4319 lei FTVA**	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	5,3447 Lei	

VIERULAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2026

CUPRINS

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

   ANEXE 18

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2025. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

CEAROM EVALUARI SRL este membru corporativ ANEVAR, inscrisa in Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0705, calitate dobandita in conditiile OG 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor. In calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declaram ca avem dreptul contractarii si prestarii serviciilor de evaluare a bunurilor, asa dupa cum este reglementat acest aspect in OG 24/2011.

Declaram că nu avem nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, CEAROM EVALUARI 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. Declaram ca ne asumam responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

VIERULAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2026

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

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

1.2.2. Utilizatori desemnaţi: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU.

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

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

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

i. Persoana care primeşte o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator şi identificată explicit ca utilizator desemnat.

ii. Persoana care primeşte 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 atribuţii legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare şi nu este îndreptăţită la niciun fel de pretenţie faţă de evaluator.

In determinarea formei şi a conţinutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizarii persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conţine informaţii adecvate necesităţilor lor.

1.3. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII

Evaluarea[1] este cerută de catre Client pentru **determinarea valorii de piata pentru concesionarea imobilului.**

Evaluarea[2] nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Proprietatea este situata in str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirea strazii Decebal, loc. Giurgiu jud. Giurgiu.

1.4.2. Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in extras CF. nr. 103875/2026 a loc. Giurgiu.
Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra imobilului compus din:

---

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

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

-spatiu construit util C1 si spatiu comun proprietatea publica a Municipiului Giurgiu cu suprafetele de 32,08 mp utili si 57,095 mp construiti parte din suprafata total construita de 369 mp a cladirii, spatiu utilizat in vederea desfasurarii activitatilor de sanatate publica si asistenta sociala.

- teren incota de 75,72 mp din totalul suprafetei de teren de 489 mp.

1.4.3. Drept de proprietate

i. Dreptul asupra proprietăţii imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului MUNICIPIUL GIURGIU dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de imobil format din teren si constructie, asa cum reiese din extras CF nr.103875/2026.

ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influenţează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mentiuni cu privire la ipoteci si/sau grevari ale dreptului de proprietate.

iii. Restricţii asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: conform extras nu sunt inscrise privilegii in favoarea Municipiul Giurgiu.

Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va atrage raspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Utilizarea desemnata a evaluării aindicat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piata definita in SEV 100 - Cadrul general, dupa cum urmeaza:

*"**Valoarea de piaţă** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."*

Moneda în care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii intre cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluarii: **1 euro = 5,3447 lei**

1.6. DATA EVALUARII: Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **06.10.2026.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

Etapele evaluarii sunt:

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

Termenii de referinţă ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări si/sau restricţii referitoare la inspecţia, documentarea şi analizele necesare pentru scopul evaluării dupa cum urmeaza:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietăţii imobiliare şi a oricăror drepturi asociate relevante: au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;
- amploarea inspecţiei interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul si constructia edificata pe teren, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;
- responsabilitatea pentru informaţiile despre suprafaţa amplasamentului şi despre orice suprafeţe ale construcţiei revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificaţiilor şi stării oricărei construcţii este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificaţiile şi adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre beneficiar impreuna cu evaluatorul;
- orice informaţii din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului şi a fundaţiei provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potenţiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizaţiile sau restricţiile legale referitoare la utilizarea proprietăţii imobiliare şi a oricărei construcţii au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizatein documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite şi consemnate natura şi sursa informaţiilor relevante pe care se bazeaza evaluarea, precum şi documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia.

Astfel, au fost utilizate informatii:

- **furnizate de catre client**:

Titlul de proprietate conform urmatoarelor documente:

- Extras CF nr.103875/2026 - HCL 45/2017
- Plan de amplasament si delimitare, Releveu plan parter

Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate al imobilul este liber de sarcini.

- **din surse publice:**

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

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1. Ipotezele luate în considerare pe durata realizării şi 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 piaţă într-o tranzacţie, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanţelor 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 justa estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale: Raportul de evaluare este realizat in ipoteza speciala solicitata de client astfel incat redeventa din concesiune sa fie calculata pentru amortizarea terenului in termen de 25 de ani.

Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată:

„Concesionarea terenurilor din domeniul privat implică atribuirea dreptului de utilizare a acestora către un terț, prin licitație publică, în baza unor oferte, în scopul realizării unor construcții sau obiective de interes public. Procedura necesită respectarea legilor specifice, a documentațiilor de urbanism și a grilelor de punctare care evaluează oferta, capacitatea tehnică și financiară a solicitantului. "

1. *Extras din L 169 / 2026 Art. 322 - Redevența*

Limita minimă a redevenței se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, a consiliului local sau prin hotărâre a Guvernului, inițiată de autoritatea sau instituția publică centrală care deține calitatea de administrator al terenului ce face obiectul concesiunii, după caz, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

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 pentru determinarea valorii DE PIATA 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 semnatari ai raportului;

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV[4]) 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 evalutorii 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 şi 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 –Abordari in evaluare.

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

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 07.10.2026.

[4]SEV: *100, 101, 102, 103, 230*

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1. INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietateaa fost inspectata de catre evaluator in data de 06.10.2026 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[5], 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.

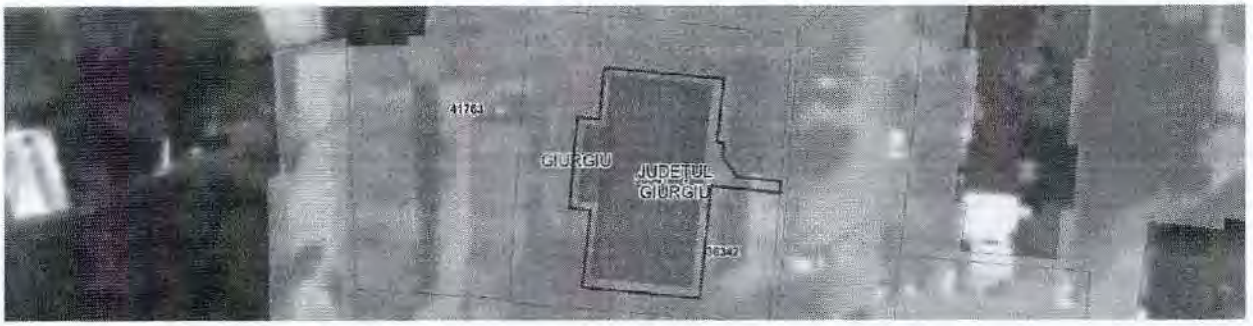
In urma investigatiilor, nu s-a constat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:**Loc.Giurgiu, Str. Ierusalim 3000 adiacent Prelungirea Strazii Decebal, jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strazi asfaltate Str. Ierusalim 3000 si Decebal.

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

[5] Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



- **utilizarea actuala a imobilului:** constructii pentru sanatate, asistenta sociala
- **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 comerciala transformata in cabinete medicale

i. **regim de inaltime:** P
ii. **anul construirii:** 1975, cu lucrari de intretinere si reparatii realizate pana la data curenta. Din informatiile colectate cladirea are lucrari de reabilitare realizate in anul 2000 - 2005.
iii. **sistem constructiv: Constructia C1** spatiu comercial transformat in dispensar uman, are o suprafata construita de 369 mp si suprafata utila de 245 mp. Este construit pe fundatie din beton armat, structura bca, inchideri si compartimentari din zidarie, acoperis tigla metalica. Tâmplăria exterioara este din PVC cu geam termopan. Finisajele sunt medii: pardoseli din beton acoperit cu linoleum, zugraveli lavabile, placaje faianta in spatii pentru depozitare. Spatiul nu este bransat de la incalzirea centralizata, centrala termica montata, functionala.

Caracteristi fizice ale constructiei subiect: Suprafata utila pentru spatiul subiect (C1-U8) = 32,08 mp, Spatiu total construit aferent = 57,095 mp, Suprafata teren = 75,72 mp.

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 dezona.

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

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

Imobilul este situat in localitatea Giurgiu, str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii strazii Decebal. 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 piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete 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 creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Constructia evaluata face parte din domeniul public al UAT Giurgiu, face parte din circuitul civil, au fost identificate proprietati similare ofertate la inchiriere in plaja valorica 5-7 eur/mp.

i. informaţii despre costuri de construire

Din informatiile culese de evaluator, costul de construire pentru dispensar medical cu regim inaltime P este de appx. 5436,95 lei/mp conform Catalog „Evaluarea rapida a constructiilor – Cat. 5 Constructii pentru sanatate, asistenta sociala, agrement", editura Matrixrom.

ii. tipuri de construcţii, materiale de construcţii, depreciere

Cladirea subiect face parte din domeniul public, se afla la dispozitia CL Giurgiusi nu a fost identificata depreciere economica pentru acest tip de constructie.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

3.1.2. CEREREA

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

3.1.3. OFERTA

---

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

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

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.

Cladirea subiect face parte din domeniul public iar spatiul subiect se afla la dispozitia CL GIURGIU si este asimilata constructiilor care sunt ofertate pe piata imobiliara pentru inchiriere. Nu au fost identificate proprietati similare ofertate la vanzare.

3.1.4. ECHILIBRUL

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

3.1.5. CONCLUZII

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, in ipoteza in care constructia ar apartine domeniului privat ar putea fi asimilata spatiilor comerciale cu utilizare tip birou/administrativ/cabinet medical.

Situaţia actuală

Oferta pentru închirieri de spatii prestari servicii/administrativ

Oferta de proprietăţi de tip spatii prestari servicii pentru închiriere în mun. Giurgiu se manifestă din partea următorilor participanţi pe piaţă:

- proprietari care dezvoltă o afacere în sine din închirierea spaţiilor;

[8] SEV 100 – Cadrul general, *par.14*

- proprietari care deţin spaţii în exces şi care le închiriază pentru a-şi creşte veniturile;

Motivul principal al dezvoltării acestei pieţe este nivelul chiriilor practicate pe piaţa din Giurgiu, nivel care permite recuperarea investiţiei în achiziţionarea şi moderizarea acestor spaţii într-un interval de timp de 10-15 ani. Revista "Valoarea oriunde este ea" mentioneaza conform analizei de piata realizate de DARIAN DRS un grad de neocupare de cca 15% pentru orase medii.

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

Cererea de spaţii birouri si comerciale

Cererea potenţială de proprietăţi de tip cladiri de birouri si comerciale este in stagnare.

O parte din potentialii cumparatori se orientează spre construirea de cladiri de birouri motivaţia fiind faptul că diferenţa între preţul de cumpărare şi cel de construire se regăseşte în avantajele care rezultă din deţinerea 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 piata realizate de CBRE Romania, Colliers, Darian, Jones Langa LaSalle, etc prezentate in revista Valoarea, oriunde este ea. In zona in care se afla imobilul evaluat rata de neocupare este cuprinsa intre 10-15%.

In zona mediana, rata de capitalizare se incadreaza in intervalul 9,2% -10.5% conform studiu de piata realizat de evaluator. Evaluatorul a ales rata de capitalizare de 10.5% deoarece spatiul cu specific sanatate publica 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 reteaua de autostrazi, veniturile sunt generate preponderent din activitati comerciale).

Cererea pentru închiriere de spaţii administrative/comerciale

În ceea ce priveşte 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.

Echilibrul pieţei

Piaţa proprietăţilor imobiliare comerciale este în stagnare la nivelul oraşului Giurgiu. Numărul tranzacţiilor este mediu, marea majoritate preferând să închirieze, nu să vandă.

În baza informaţiilor prezentate, referitoare la tranzacţii încheiate, a informaţiilor privind oferte de spaţii de birouri si social-administrative pentru vânzare şi închiriere, în urma analizei şi interpretării datelor, în cele ce urmează, am realizat o delimitare a subpieţelor şi o sinteză a valorilor.

Au fost analizate nivelul şi evoluţia preţurilor şi a chiriilor, precum și nivelurile de preţ percepute de piaţă pentru diferitele dimensiuni ale amplasamentelor pe fiecare zonă în parte. În urma analizei au rezultat următoarele intervale de tranzacţionare şi 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 neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

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

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

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

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

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

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV-2025 ca fiind:

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

Prin analiza CMBU a proprietăţii imobiliare, ca o etapă esenţială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanţii de pe piaţă, dar şi evaluatorul, selectează informaţiile comparabile de piaţă. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

Deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca ar exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea proprietatii subiect, s-a concluzionat ca utilizarea administrativa/prestari servicii este cea mai buna.

1. spatiu industrial – proprietatea este amplasata in zona rezidentiala, fara acces pentru utilaje industriale, ca atare aceasta utilizare nu este permisa legal

2. spatiu comercial/administrativ-birouri – nu este asigurat vadul comercial necesar unei dezvoltari ca spatiu comercial, ci doar ca spatiu administrativ-birouripe acest segment de activitate. Conform informatiilor colectate de pe piata si a verificarii ofertelor de inchiriere anterioare, spatii similare au fost ofertate la inchiriere la valoarea de 5-8eur/mp.

3. proprietate rezidentiala –dotarile, facilitatile sunt specific unui spatiu cu utilizare socio-culturala, modificarile necesare (toalete, incalzire etc) nu justifica schimbarea destinatiei.

4. teren liber –nu este cazul, obiectul raportului reprezinta o incinta in cadrul unei constructii.

In aceste conditii, CMBU este utilizarea ca spatiu pentru sanatate si asistenta socialacorespunzator utilizarii de la data evaluarii.

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

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

a) abordarea prin piaţă;

b) abordarea prin venit;

c) abordarea prin cost.

Toate abordarile, utilizate pentru formarea si fundamentarea unei opinii asupra valorii de piata, se bazeaza pe informatii de piata.

Alegerea lor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referinţă ai evaluării, de calitatea şi cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiză la data evaluarii.

In cazul de fata a fost utilizata abordarea prin cost, prezentarea acesteia si rezultatul obtinut este expus in cele ce urmeaza.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Evaluatorul a identificat proprietati similare tip teren liber ofertate la vanzare, ca atare aceasta abordare este utilizata pentru determinarea valorii terenului considerat liber de constructii.

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.

Rata de capitalizare a fost calculata ca raport intre valoarea de oferta pentru inchiriere spatiu comercial/luna x nr de luni/an din care au fost scazute cheltuielile directe si indirecte si raportata valoarea ramasa la valoarea de vanzare ofertata.

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

Valoarea medie a chiriilor pentru spatii similare in zona mediana este de 5-7 eur/mp, incadrata de marginile 3 - 9 eur/mp. 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% (1-1,5 luni/an) si cheltuieli aferente proprietarului de 150 eur/an.

[9] SEV 230 – *Drepturi asupra proprietatii imobiliare*

Suprafata de calcul pentru abordarea prin venit este de cca 33 mp suprafata utila, corespunzator documentelor puse la dispozitie de catre proprietar si calculului realizat de evaluator pentru spatiul alcatuit din cabinet consultatii amplasat in cladirea dispensarului.

Valoarea determinata prin abordarea prin venit a fost considerata relevanta pentru determinarea valorii de piata.

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 deprecierii. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate.[10]

Aceasta abordare este aplicata, in general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire net (dupa deducerea deprecierii). 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 deprecierilor(fizice, functionale si economice)si scaderea acestora din costul de inlocuire.

Terenul a fost evaluat, acesta face obiectul Raportului de evaluare.

In cazul constructiilor se va calcula un cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corecteaza apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential cumparator, fata de echivalentul sau modern.Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.[11]

---

[10] SEV 230 – *Drepturi asupra proprietatii imobiliare*

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 componetelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025). Deprecierea fizica este calculata pentru o uzura a unui spatiu aflat in stare satisfacatoare,cu varsta de 25 de ani.
- **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 2025). 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 2025).A fost identificata depreciere externa de 19%.

4.5. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
Lei fTVA	Lei fTVA	Lei fTVA
-	4319	4400

4.6. RISCURI

Nu este cazul.

[11] Drepturi asupra proprietatii imobiliare, *par.22, 23 si 24*

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii DE PIATA, in scopul inregistrarii in situatiile financiar-contabile, au fost utilizate date de intrare obtinute din cataloage de specialitate. In ***abordarea prin cost*** s-a determinat costul si deprecierea aferente unui activ cu acceasi utilitate, prin intermediul analizei costuluide inlocuire si a deprecierii specifice. Valoarea terenului a fost determinata utilizand ***abordarea prin piata metoda comparatiei vanzarilor***.

Pentru a selecta valoarea justa cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea ***abordarii prin cost***pentru constructiisi a***abordarii prin piata*** pentru teren s-au bazat pe date suficiente si relevante.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca ***abordarea prin cost si abordarea prin piata***sunt ***relevante si adecvate*** pentru estimarea valorii DE PIATA a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – ***determinarea valorii DE PIATA conform solicitarii beneficiarului.***

Abordarea prin cost FTVA	109.988 lei
Abordarea prin venit FTVA	107.963 lei
Valoare redeventa din concesiune/an corespunzator abordarii prin venit	**4319 lei FTVA**

VIERULAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2026

5.3. MENTIUNI TRANZITORII

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

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

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

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

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

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

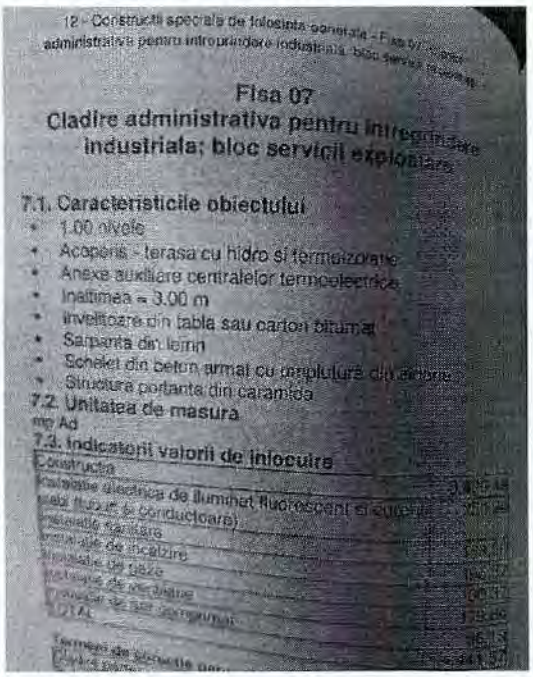
ANEXE

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

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

Estimarea valorii prin cost pentru determinarea valorii constructiei

Cost de inlocuire brut si net



Fisa 07

Cladire administrativa pentru intreprinderi industriala; bloc servicii explo

7.1. Caracteristicile obiectului

- 1.00 nivele
- Acoperis - terasa cu hidro si termoizolare
- Anexe auxiliare centralelor termoelectrice
- Inaltimea = 3.00 m
- invelitoare din tabla sau carton bitumat
- Sarpanta din lemn
- Schelet din beton armat cu umpluturi din zidarie
- Structura portanta din caramida

7.2. Unitatea de masura

mp Ad

7.3. Indicatorii valorii de inlocuire

Calcul depreciere externa

Crt	Denumire	Oferta	
a	Pret oferta proprietate similara	650.000,00	Euro
b	Ajustare pentru negociere (%)	10%	
c	Pret oferta negociat (1 x (1-b))	585.000,00	Euro
d	Suprafata teren	710,00	mp
e	Valoare estimata pentru teren (estimata de evaluator)	124,00	Euro/mp
f	Total valoare teren (d x e)	88.040,00	Euro
g	Pret oferta ramasa pentru constructii (c - f)	496.960,00	Euro
h	CIB constructie (estimat de evaluator)	1208,00	Euro/mp
i	Suprafata desfasurata constructie	600,00	mp
j	Total CIB constructie (h x i)	724.800,00	Euro
k	Depreciere fizica (estimata de evaluator folosind durata de viata)	15%	
l	Depreciere functionala	0%	
m	CIB depreciat fizic si functional (j x (1-k) x (1-l))	616.080,00	Euro
n	Depreciere externa ((m-g)/m))	19%	

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Constructie	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica						Valoare depreciata fizic	Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa Euro	Valoare ramasa Lei	E/mp	Lei/mp
								Structura	30%	Instalatii	16%	Anvelopa	29%	Finisaje	25% TOTAL								
sp med	369,00	831 €	831,02 €	100%	306.648 €	831,02 €	306.648 €	60,00%	80,00%	33,33%	80,00%	60,47%	121.228	0,00%	19,34%	97.788 €	522.650 Lei	265 €/mp	1.416 Lei/mp	

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

Valoare ramasa construc	97.788 €	522.650 Lei	
Valoare teren	34.896 €	186.509 Lei	
Valoare totala proprietat	133.000 €	710.845 Lei	360,43 €
Curs Euro	5,3447		

valoare cabinet	32,90 mp	58,555 mp	112.800,91 lei	4.512 lei
valoare cabinet	32,45 mp	57,754 mp	111.257,85 lei	4.450 lei
valoare cabinet	32,08 mp	57,095 mp	109.988,35 lei	4.400 lei



Determinarea valorii terenului prin abordarea prin piata – valoarea terenului a fost considerata ce a intregului imobil, ulterior a fost realizata alocarea valorica pentru suprafata de 75,72 mp aferent subiect.

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		30.000	19.000	35.000
Suprafata- m^2	489,00	268,00	330,00	700,00
Pret oferta €/m^2		112	58	50
Ajustare pentru negociere		-25%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-28	-6	-5
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 10% - 25% .Proprietatile comparabile ofertate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective.		
Pret ajustat		**84**	**52**	**45**
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		84,0	51,8	45,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		84	52	45
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		84	52	45
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	oct.26	oct.26	oct.26	oct.26
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		**84**	**52**	**45**
Localizare	Ierusalim 3000 / median	Str. Toporasi, nr. 16 median-central	Str. Artarului 14	Intr. Oltului periferic
Ajustare		-15%	25%	25%
Valoarea ajustare		-13	13	11
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari pentru localizare. Analiza de piata indica o ajustare negativa de 25% pentru proprietati cu amplasare centrala si ajustare 15% pentru proprietati periferice, determinata pe baza interviului direct cu agentii imobiliari.		
Acces/ Vizibilitate	inf/inf	bun/inf	f bun/inf	bun/inf
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari		
Utilizare	curti constructii rezidential	rezidential/comercial	comercial	rezidential/comercial
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari.		
Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT=1mpADC/mp P+1+M, POT=35%	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.		

Deschidere	25	10	12	20
procentul laturilor	1,28	0,37	0,44	0,57
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari pentru acces		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Suprafata	489	268	330	700
Ajustare		0%	0%	10%
Valoarea ajustare		0	0	5
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari comp 3 pentru piata neatractiva, marja de negociere diminuata cca 10%		
Alte ajustari	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		-13	13	16
		-15%	25%	35%
ajustare bruta		12,59	12,95	15,75
		15,00%	25,00%	35,00%
Pret ajustat		71	65	61

	Euro	Lei
Valoare adoptata	**71**	**381**
Valoare teren	**34.896**	**186.509**
rotunjit la	**34.896**	**187.000**

		3	2	2
Curs Euro	5,3447	0		
		71	65	61
		-14,87%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (61 E/mp la 71 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 71 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 187.000 lei.

Determinarea valorii prin abordarea prin venit

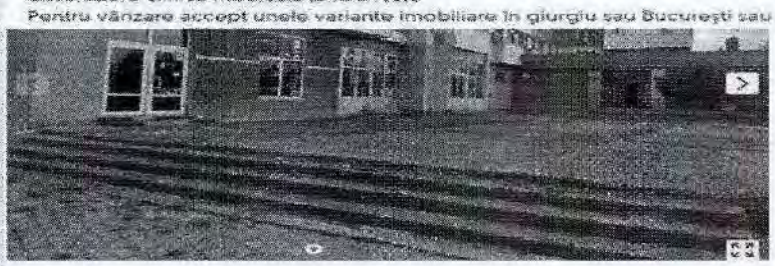
A.	Venituri					B.	Costuri si cheltuieli		
	Spatiu / utilizare	suprafata utila	Chirie (€) unitara	lunara	anuala			%	Valoare €
1	spatiu cab med	32,45	7,00	227	2.726		Rata de neocupare	*15,00%*	409
2		0,00	9,00	0	0		Impozit pe proprietate	*1,30%*	245
3		0,00	9,00	0	0		Asigurare cladiri	*0,50%*	40
4				0	0				
5				0	0		Cheltuieli aferente proprietarului	*5,50%*	150
	Venituri din chirii	32,45	7,00	227	2.726		Costuri cumulate		844
A.	**Venit brut din inchiriere**				**2.726**	B.	Costuri totale		844
A.1.	**Venit brut efectiv**				**2.317**				
C.	**Venit net din inchiriere**								**1.882**
D.	**Rata de capitalizare**							*9,2%*	
E.	**Valoare de piata**								20.457
F.	**Elemente aditionale care afecteaza valoarea**								
G.	**Valoare de piata proprietate**			1 € =	5,3447 lei		109.566 lei		20.457 €
							109.566 lei		20.500 €
							Valoare constructie lei		(77.434)
							Valoare teren lei		187.000
							redeventa anuala		4.383 lei
							redeventa lunara		365 lei

Calcul rata de capitalizare

1	sp com	522,00	11,00	5.742	68.162		Reta de neocupar	*12,00%*	8.268
2		0,00	0,00	0	0		Impozit pe propri	*1,3%*	650
3				0	0		Asigurare cladiri	*0,50%*	100
4				0	0				
5				0	0		Chelt af propr	*2,00%*	1.213
	Venituri dir	522,00	11,00	5.742	68.904		Costuri cumulate		10.231
A.	**Venit brut din inchiriere**				**68.904**	B.	**Costuri totale**		10.231
A.1.	**Venit brut efectiv**				**60.636**				
C.	**Venit net din inchiriere**								58.673
D.	**Rata de capitalizare**							*10,0%*	
E.	**Valoare de piata**								586.728
G.							0 lei		586.728 €
									587250

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

Vând sau inchiriez 2 spatii comerciale in giurgiu , sos București (vis a vis de parcul Mihai Viteazul) unu din spatii este amenajat că sala de fitness afacere la cheie (cu toată aparatura necesara) la demisol cu vestiare ,sauna ,grupuri sanitare , 432 mp si cu posibilitate de extindere terasa aprox 300 mp , cel de-al 2 leu 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 in giurgiu sau București sau variante auto



076 434 7011

LOCALITATE

Giurgiu, Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Prețul e negociabil

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

Valoarea determinata prin abordarea prin venit este de 107.963 lei

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Comparabile utilizate pentru determinarea valorii terenului

Comp 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2220-mp-soseaua-prieteniei-IDFuJY



Teren intravilan 2220 mp , Soseaua Prieteniei

89 999 € 41 €/m²

Giurgiu, Giurgiu

Teren de vânzare

Eugen Stanciu
Happy Home Imobiliare

Laurentiu Emil Vieru

emilia.matei80@yahoo.com

+40 745601915

Teren intravilan 2220 mp de vanzare in municipiul Giurgiu, situat pe Soseaua Prieteniei, la doar 2 km de autostrada si foarte aproape de granita cu Bulgaria. Proprietatea se afla intr-o zona in dezvoltare, cu acces facil la artere principale si utilitati.

Terenul are o suprafata totala de 2220 mp si este incadrat in categoria de folosinta curti-constructii, conform extrasului de plan cadastral si certificatului de urbanism emis in iunie 2024.

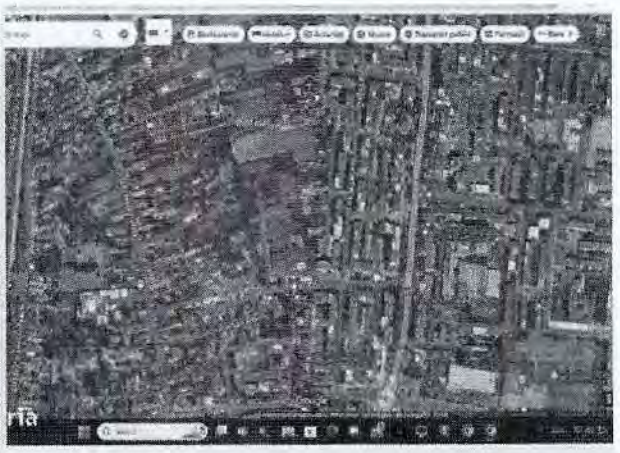
Conform certificatului de urbanism, terenul se afla in intravilanul municipiului Giurgiu si permite constructia de locuinte individuale sau colective, spatii comerciale, servicii, birouri, restaurante, pensiuni, activitati recreative si alte functiuni compatibile. Se admite un regim de inaltime de pana la P 4 etaje, un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de 50% si un coeficient de utilizare a terenului (CUT) de 1,5.

Zona beneficiaza de retele edilitare pentru apa, canalizare, gaze si energie electrica, cu acces direct la drum public. Terenul este drept, cu forma regulata, ideal pentru dezvoltare rezidentiala sau investitie imobiliara.

Proprietatea este intabulata, fara sarcini, cu documentatie completa si actualizata.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-giurgiu-negru-voda-IDAUuy





Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

55 € 0 €/m²

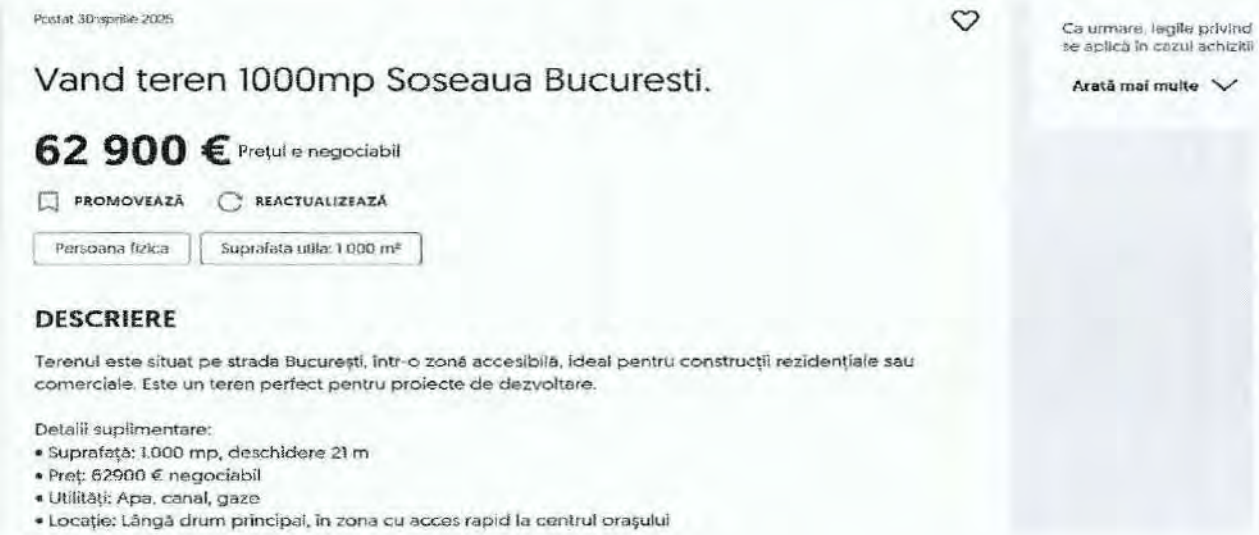
Victor Nitu

0766 949 916

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.

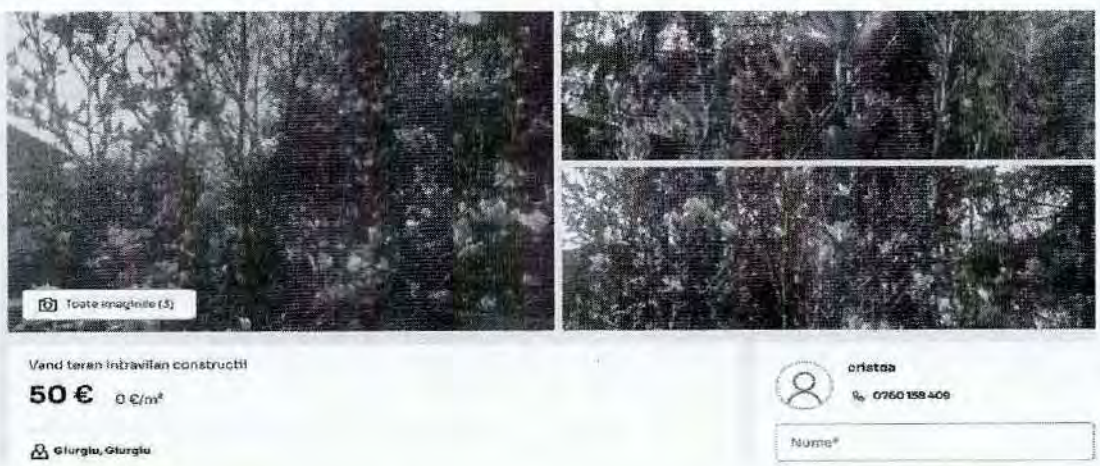


Comp 3

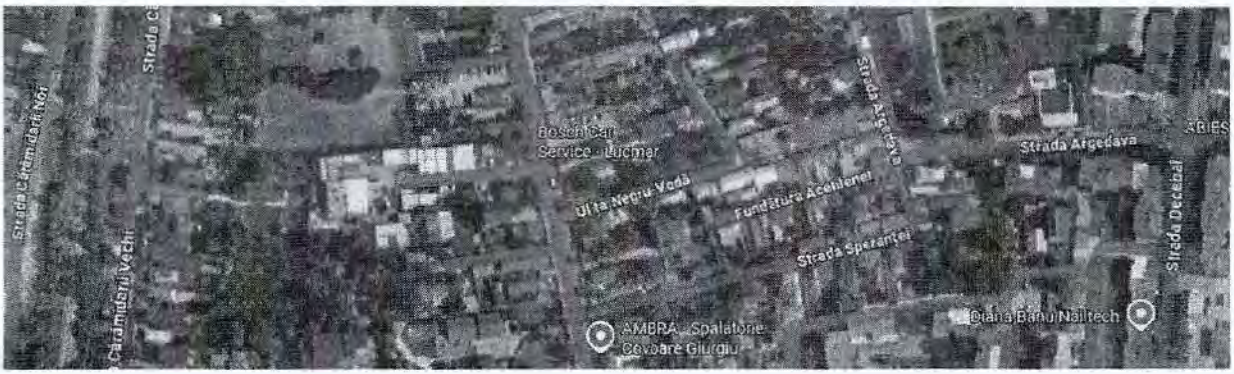


Comp 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-constructii-IDALdF



Vand 1600 mp teren intravilant constructii in municipiul Giurgiu, zona Negru Voda, service Lucmar. Utilitati pe teren: apa, canalizare, energie electrica, gaze. Zona verde, linistita, aproape de gradinite, scoli, shopping area, magazine alimentare, supermarketuri.



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

Teren

30 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

Valabil din 10/12/2025 5:21:31 PM



Eugenia

Vezi toate anunțurile

0762660997

Specificații

Suprafata terenului	268 m^2

Descriere

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

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Comparabile utilizate in studiul de piata

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-str-paltinului/81022fd52f2671h11427ih78g758f892.html?_gl=1*152lfyi*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw_-3GBhAYEiwAjh9fUHIT4bjsJgaustEettb-X86kAGojNxSbhyz3D7TBhlbZpzA90517YRoCUsoQAvD_BwE

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului

27 000 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

Valabil din 10/13/2025 10:00:26 AM







A

Alex Geo

Vezi toate anunțurile

0722997697

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Suprafata terenului	635 m^2
Front stradal	14
Numar fronturi	1
Latime drum acces	6
Destinatie	De vacanta, Rezidential
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, Teren imprejmuit

Descriere

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului, Suprafata din acte 525mp, din masuratori 635mp, deschidere 14ml la strada; terenul este liber, plan, imprejmuit cu gard din plasa metalica, tevi metalice, porti metalice. Pe teren se afla doua containere metalice fara pereti (pentru eventuala constructie) si 8 pomi fructiferi in partea din spate.



Comparabile utilizate pentru studiu de piata – abordarea prin venit

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

Spatiu comercial central - de închiriat

Central, Giurgiu - Vezi Hartă

390 € / lună
3 € / mp / lună



Administrator
VPI REALESTATE

0724762576
Apelează acum

Spatiu comercial central - de închiriat

Central, Județul Giurgiu - Vezi Hartă

375 € / mp / lună
48.750 € / lună



Administrator
VPI REALESTATE PRO

0724762576
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Spatiu comercial central - de închiriat

VPI Real Estate Romania va propune spre închiriere un spațiu comercial situat central, lângă piața principală. Proprietatea dispune de 2 camere, baie si grădină. va așteptăm pentru vizionare.
mai multe detalii la numărul de telefon 0763615813 Apelează acum
Citește mai mult

Specificații

ID anunț: XBTI04000 — Actualizat în: 04.09.2024

Tip imobil:	Spațiu stradal	Nr. locuri parcare:	2
Suprafața utilă totală:	130 mp	Stadiu construcție:	Există
Regim înălțime:	P+1E	An construcție:	1990 (Există)
		Destinație recomandată:	Spațiu stradal

UTILITĂȚI GENERALE

Apa
Canalizare
Curent

COMISION

negociabil

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



Postat 02 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

Demetrius
Pe OLX din martie 2013
Activ pe 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

076 562 0370

Mai multe anunțuri ale acestui vâ

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 238km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

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

Arată mai multe

Publicitate

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Analiza piata - Calcul rata de capitalizare

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



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".

https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70WIjI2B6JmwKUhctR6ZREZkFwkanYaAoz_EALw_wcB

Spatiu comercial Giurgiu **874.272 €**

Central, Județul Giurgiu - Vezi Hartă





Raportează anunț

Andrei Grecu
CERVED PROPERTY SERVICES
0731038646
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:
WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Activați notificările acum pentru cele mai noi evaluări de proprietăți
Activați





Case Prefabricate Ieftine
Case prefabricate **Deschideți >**

Descriere

Spatiu comercial Giurgiu

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

ID anunț: X64L1604U — Actualizat în: 08.01.2024

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

Alte detalii:

Proprietatea este compusa dintr-o constructie cu un regim de inaltime S+P+2E, avand destinatia de sediu administrativ si terenul aferent acesteia in suprafata de 480 mp, in cota indiviza. Imobilul este amplasat in zona centrala a Mun. Giurgiu, subzona Piata Mare, str. Vlad Tepes, fapt pentru care imobilul beneficiaza de o vizibilitate foarte buna.
Clasa energetica C
Consumul anualspecific de energie (kWh/m2an) 263
Indice de emisii echivalentCO2 (kgCo2/m2an) 125

Suprafata construita: 2457 mp
Nr incaperi: 20
Utilitati : Utilitati generale (Telefon)

pretvanzare: 874272
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 434,31
monedavanzaremp: EUR

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

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



PRIVAT

Constantin
Pe OLX din mai 2017
Activ pe 04 octombrie 2024

Trimite mesaj

077 383 0422

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vân

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

Arată mai multe

Publicitate

Postat 28 septembrie 2024

Închiriez/Vînd,Spațiu Comercial,Ultracentral,la Stradă

5 € Prețul e negociabil

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

-Imobilul este nou, construit în anul 2012,pe cadre,beton (ceeea 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 d acces,infrastructură pentru două lifturi(pentru persoane pe față și marfă în spate),acces parcare și aprovizionare,prin strada Cantonului,nr.7-9,pavajul cu mozaic,balcoane,terase cca 1200mp,delimitarea proprități cu Tuya și gard.
-Suprafața construită totală este de 4000mp (ampreta la sol =1400mp),teren cca.2000mp.

-Clădirea se pretează la orice activitate.

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

https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?_gl=1*plwhl7*_gcl_aw*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUlNemtpUjRkNGFBcG90RUFMd193Y0l.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODA4MDguMC4wLjA.

Actualizat: 29.09.2024

Publicat: 26.06.2021



CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Etaj:	parter
Destinatia proprietatii:	birouri
Tip clădire:	cladire de birouri
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	proprietate utilizata
Tip vânzător:	agenție

Caracteristici

Descriere

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

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



PRIVAT

ion729514
Pe OLX din august 2023
Activ pe 09 septembrie 2024

Trimite mesaj

076 434 7011

Mai multe anunțuri ale acestui vân

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 255km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

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

Arată mai multe

Postat 23 septembrie 2024

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Vanzare/inchiriere: Vanzare | Suprafata utila: 432 m²

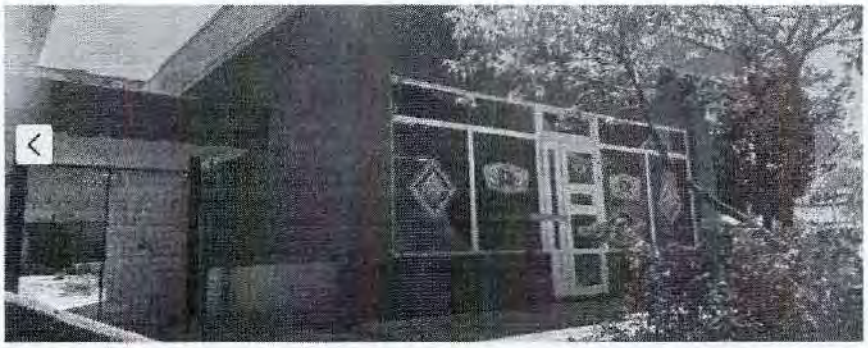
Publicitate



CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

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



072 674 1618

Mai multe anunțuri ale acestui vi

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

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

Arată mai multe

Postat 07 septembrie 2024

Spatiu Comercial

88 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 95 m²

DESCRIERE

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

Publicitate



Spatiu comercial

85 000 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu | Vezi pe hartă

Vizitat de 26.09.2024 11:39:14



0726741618

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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



Berariu
Pe OLX din septembrie 2017
Activ pe 26 iulie 2024

Trimite mesaj

072 998 8253

Mai multe anunțuri ale acestui vând

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vi

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

Arată mai multe

Publicitate



Postat 10 septembrie 2024

Închiriere spațiu

1 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 100 m²

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

Este situat stradal pe Bld.Bucuresti, lângă Kaufland .

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

https://www.publi24.ro/anunturi/iu2mobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-de-inchiriat/h4722d5i59d972g7eg748e964g92d71i.html

Spațiu de închiriat

5 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă







0720960684

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 339

Raportează

Maria

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata utila	30, 0 m^2

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.

Exista posibilitate de parcare, stradal în fața spațiului.

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

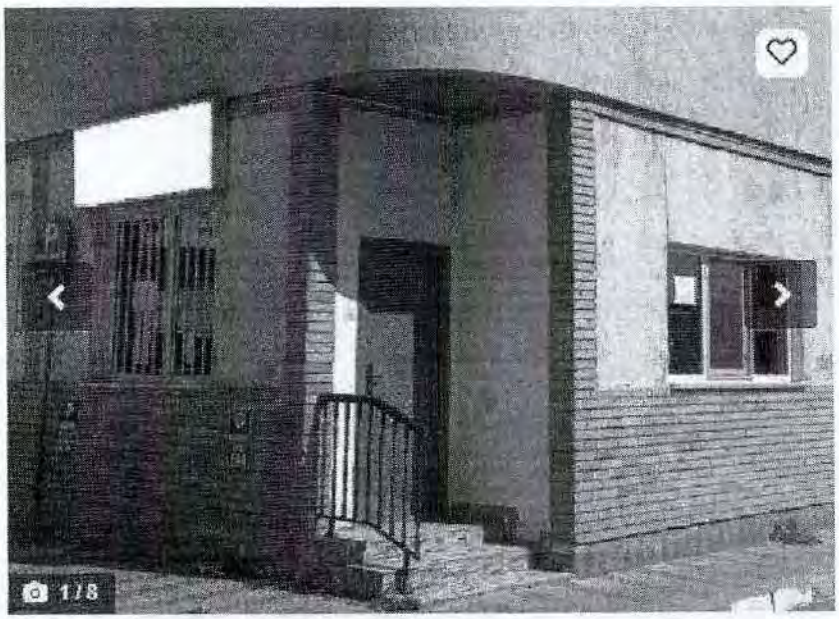
oblio
Emite facturi cu Oblio si poti castiga o Tesla
Integrat genial de simplu, gratuit pe viata cu e-Factura

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

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri , cabinet, showroom.

1 600 RON

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă Valabil din 05.09.2024 16:56:01









Specificații

Suprafata utila	60, 0 m^2

Descriere

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri, cabinet, showroom

Vezi detalii pe www.rommo.ro

0724541747

0724541747

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este vala

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 189

Raportează

Ovidiu

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

oblio

Emite facturi cu si poti castiga o

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

Spatiu comercial de inchiriat

3 000 RON

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 30.08.2024 09:37:41







0761270537

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valab

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 224

Raportează

G

Elena Bongioi

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata utila	100, 0 m^2

Descriere

spatiu comercial stradal de inchiriat .

Bar, terasa , depozit, bale. 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 menționată B-dul Ac Miron Nicolescu nr 1b.
3000 lei luna




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



Spatiu comercial central - de închiriat

Central, Giurgiu · Vezi Hartă

48.750 € / lună

375 € / mp / lună



Administrator
VPI REALESTATE PRO

0724762576
Apelează acum

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

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



Demetrius
Pe OLX din martie 2013
Activ pe 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

076 562 0370

Mai multe anunțuri ale acestui v

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 258km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

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

Arată mai multe

Publicitate

Postat 02 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

Spatiu comercial " DOI PAPUCI"
Giurgiu, sos. Bucuresti nr. Ansamblu IS
Parter 420 mp
Etaj 180 mp
Teren 710 mp
Deschidere la strada, 36 ml.
Posibilitate de extindere, supraetajare, etc. dacă se renunță la terasa se pot amenaja 16 locuri de parcare.
Plata in rate direct prin proprietar fara comisioane, dobânzi.
Acceptăm si unele schimburi, variante!

https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-giurgiu-central-222718862

Spațiu comercial 749,85 mp, GIURGIU

Central, Giurgiu - Vezi Hartă

5.248 € / lună

7 € / mp / lună





Sup. utilă / mp. util: 749,85 mp

Tip prop.: Clădire de birouri

Niv.: 2

Georgiana Anghelus
Direct Proprietar

0731038276
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează anunț

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Spatiu de birouri situat in Giurgiu, Str. Vlad Tepes nr. 14. Spatiul este situat langa piata centrala a orasului, intr-o cladire individuala, la parterul careia isi desfasoara activitatea Banca Comerciala Romana. Parcare: In fata spatiului exista parcare amenajata pe domeniul public. Transport public: Autobuz
Structura Cladirii: Subsol + Parter + 2 Etaje
Suprafata disponibila totala 749.85 mp dispusa astfel: 271.50 mp Parter, 299.66 mp Etajul 1, 178.69 mp Etajul 2
Chiria pentru intregul spatiu: 7 Euro/mp/luna

https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-giurgiu-nord-est-50mp-271210420

SPATIU COMERCIAL STRADAL, SE POATE COMPARTIMENTA INTRE 50 - 400 mp

Nord-Est, Giurgiu - Vezi Hartă

350 € + TVA / lună

7 € + TVA / mp / lună



Mihai Alexandru
Imobiliarealso PRO

0768445569
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Spatiul de inchiriat se afla exact pe bulevardul principal al orasului
Este un spatiu generos dar se poate inchiria separat,
MINIM 50 MP cu intrare separata
Compartimentarea se poate realiza dupa nevoile fiecaruia ideal pentru
Farmacie, cafenea, magazin alimentar, cabinet medical, notariat, etc
La nevoie se ofera si acces prin spate pentru aprovizionare
Toaletele se pot amenaja oriunde pe suprafata spatiului

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial/7f1d3ii5h6fh7fe52g72890he6dghh6d.html

Spatiu Comercial

900 EUR negociabil
9 EUR/m²

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

Valabil din 29.09.2026 06:35









Fiorin

Vezi toate anunțurile

0774607349

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata utila	100 m²

Descriere

De închiriat Spațiu Comercial suprafață 100mp grup social separat incalzire Centrala.

ID anunț: 1627398672

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 624

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/h273fg251fg7755d1g7e473e9d7i2792.html

Spatiu comercial de inchiriat

449 EUR
6,41 EUR/m²

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

Valabil din 05.10.2026 21:45









Telefon validat

A

Adi Barb

Vezi toate anunțurile

0723274313

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Suprafata utila	70 m²
Anul constructiei	1990

Descriere

Ofer spre inchiriere spatiu comercial stradal.
Localizare este Strada Argedava intersectie cu B-dul Bucuresti.
Spatiul este dotat cu aer conditionat, centrala termica proprie, rampa pentru persoane cu dizabilitati. Suprafata totala 70mp
In trecut a fost farmacie umana.

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial/h95h7214168276g12f48d9803e0441ie.html

Spatiu comercial

700 EUR negociabil

7 EUR/m²

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

Valabil din 01.10.2026 17:16









Telefon validat

C

Constantin Petrescu

Vezi toate anunțurile

0766332465

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Clasa energetica	A
Suprafata utila	100 m²

Clasa energetica	A
Suprafata utila	100 m^2
Suprafata construita	150 m^2
Anul constructiei	2000
Numar niveluri	1
Locuri parcare	8
Acces	stradal, intersectie importanta
Destinatie anterioara	bar restaurant
Stare imobil	Modernizat
Structura rezistenta	Zidarie
Nr. niveluri subterane	1
Suprafata platforma	150 m^2

Descriere

parterul locuintei, se preteaza pt:
restaurant
bar
alimentara
cabinet medical
sala jocuri copii si jocuri mecanice, biliard
pariuri sportive
aprozar

https://homezz.ro/inchiriez-spatiu-comercial-giurgiu-4262065.html



Suprafața utilă	120 m²	Tip imobil	
Stadiu construcție	Finalizat	Tip tranzacție	
Tip vânzător	Persoană fizică		

Închiriez spațiu comercial în Giurgiu
Suprafața 120 mp
2 intrări
Acces parcare
Stradal
Pozele din interior nu sunt actuale(culoarea pe pereti este gri in prezent)

Data	Eveniment	Preț	Sursa
02/10/2026	Revenit pe piață	€ 5 12220%	homezz.ro
24/02/2022	Revenit pe piață	€ 616 7%	romimo.ro
21/05/2017	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
02/04/2017	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
03/03/2017	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
01/02/2017	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
02/01/2017	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
05/12/2016	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
07/08/2016	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
24/07/2016	Intrat pe piață	€ 659.1	olx.ro

Valoarea de 5,49 eur/mp este diminuata cu 10% - 5 eur/mp, evaluatorul considera marja de negociere aferent chirie 10%

Anexa Nr. 3 - Fotografii

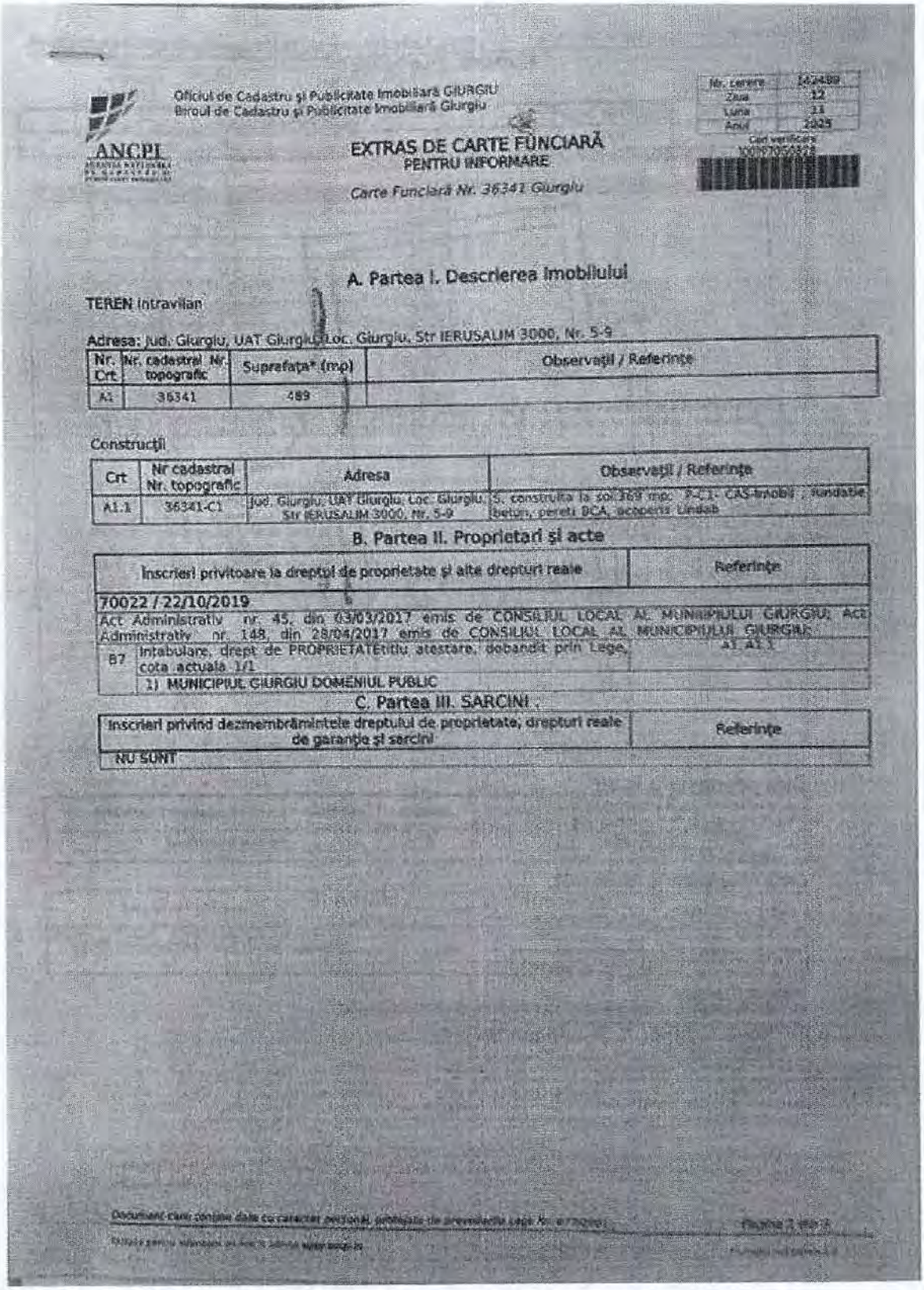







CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Anexa Nr. 4- Acte



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

ANCPI

Nr. cerere	142489
Ziua	12
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36341 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str IERUSALIM 3000, Nr. 5-9

Nr. Crt.	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36341	489	

Construcții

Crt	Nr cadastral/ Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36341-C1	Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str IERUSALIM 3000, Nr. 5-9	S. construită la sol 369 mp; P-C1- CAS-Imobil , fundație beton, pereți BCA, acoperiș tabla

B. Partea II. Proprietari și acte

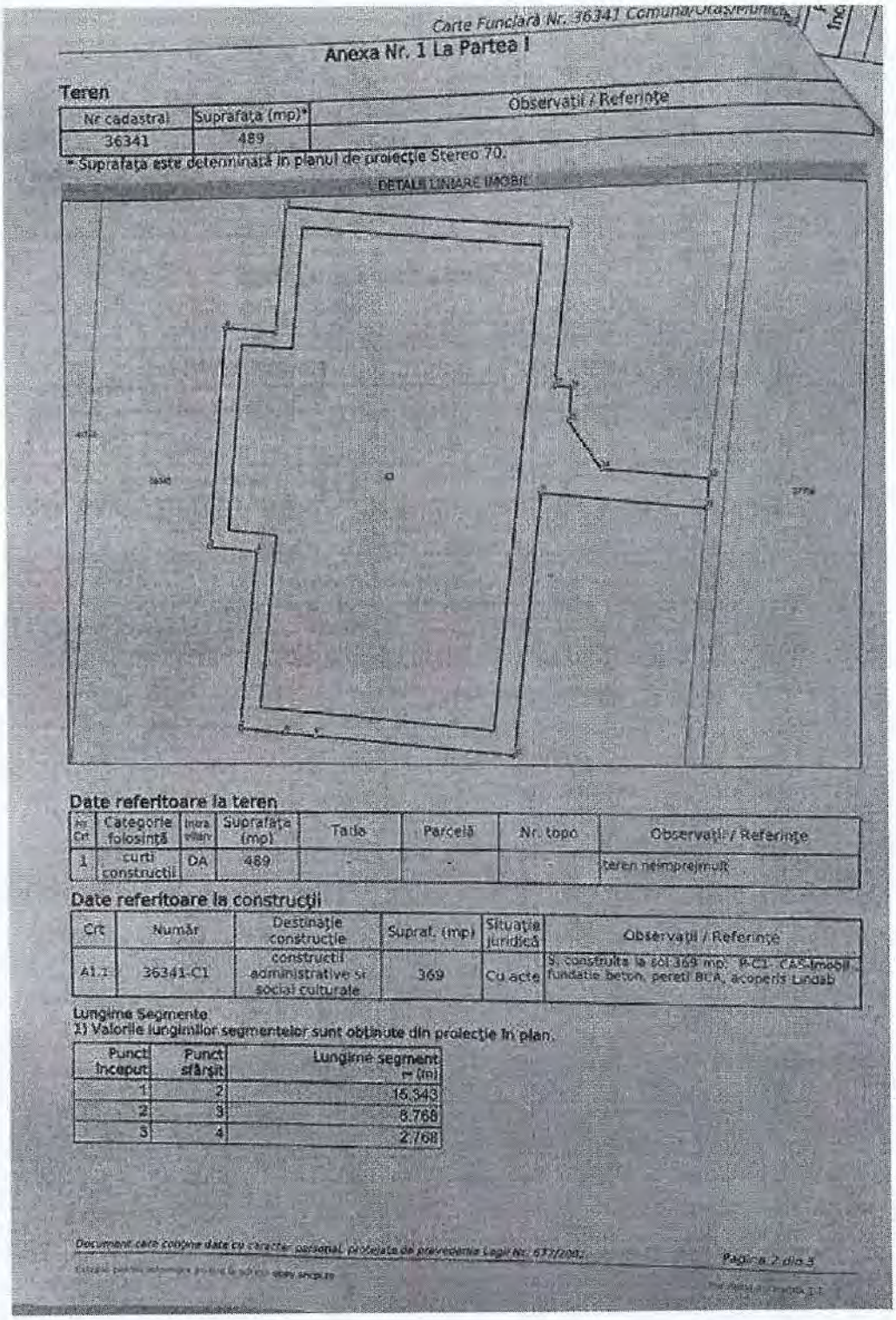
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
70022 / 22/10/2019		
Act Administrativ nr. 45, din 03/03/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 148, din 28/04/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu atestare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1 A1.1
	1) MUNICIPIUL GIURGIU DOMENIUL PUBLIC	

C. Partea III. SARCINI

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 2 din 2



Carte Funciară Nr. 36341 Comuna/Oraș/Municip...

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36341	489	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	489	-	-	-	teren neimprejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Suprat. (mp)	Situația juridică	Observații / Referințe
A1.1	36341-C1	constructii administrative si social culturale	369	Cu acte	S. construita la sol 369 mp. P-C1. CAS-Imobil fundatie beton, pereti BCA, acoperis tindab

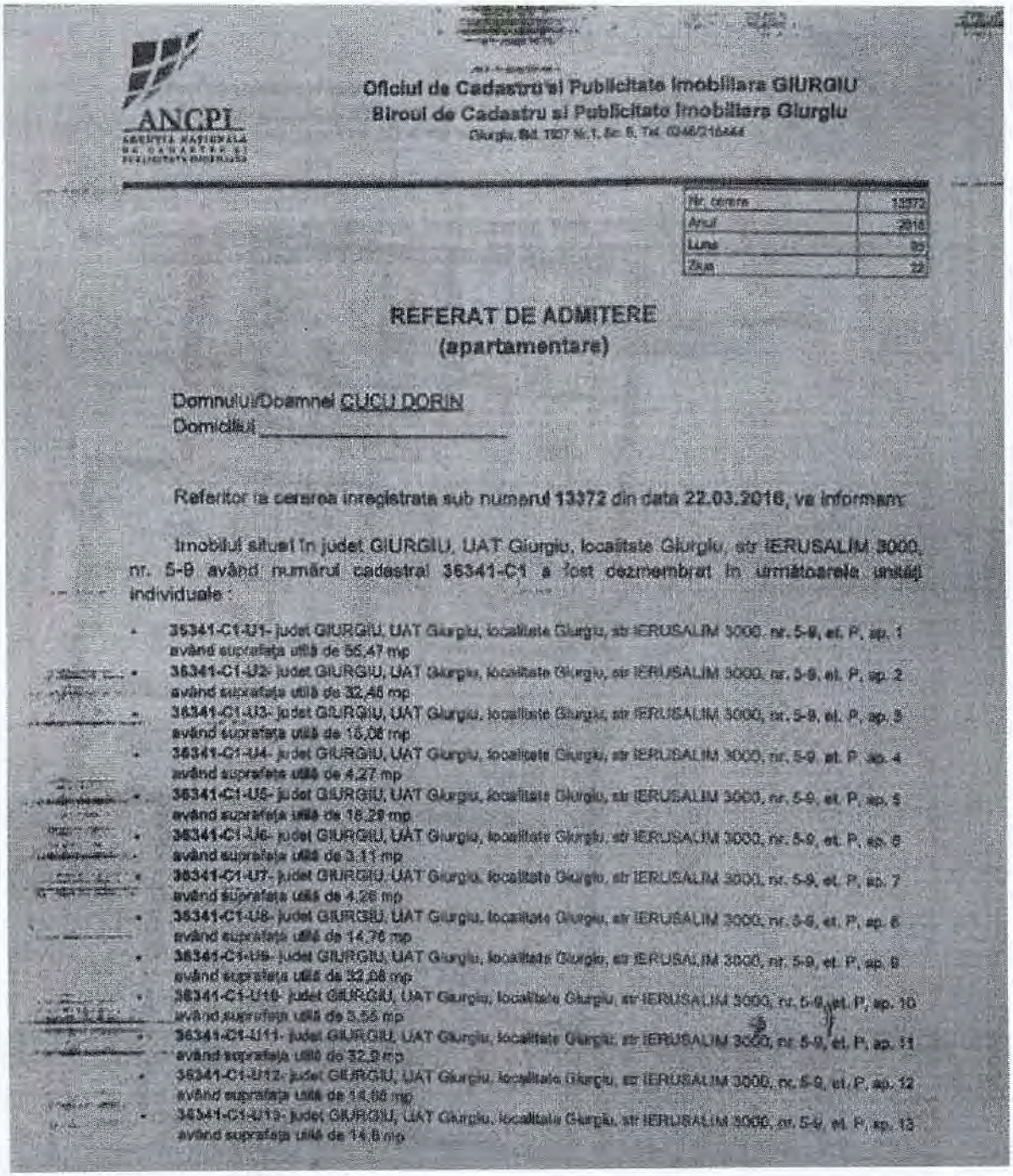
Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.343
2	3	8.768
3	4	2.768

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com



ANCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara GIURGIU
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu
Giurgiu, Bd. 1907 Nr.1, Sc. 6, Tel. 0246/216444

Nr. cerere	13372
Anul	2018
Luna	03
Ziua	22

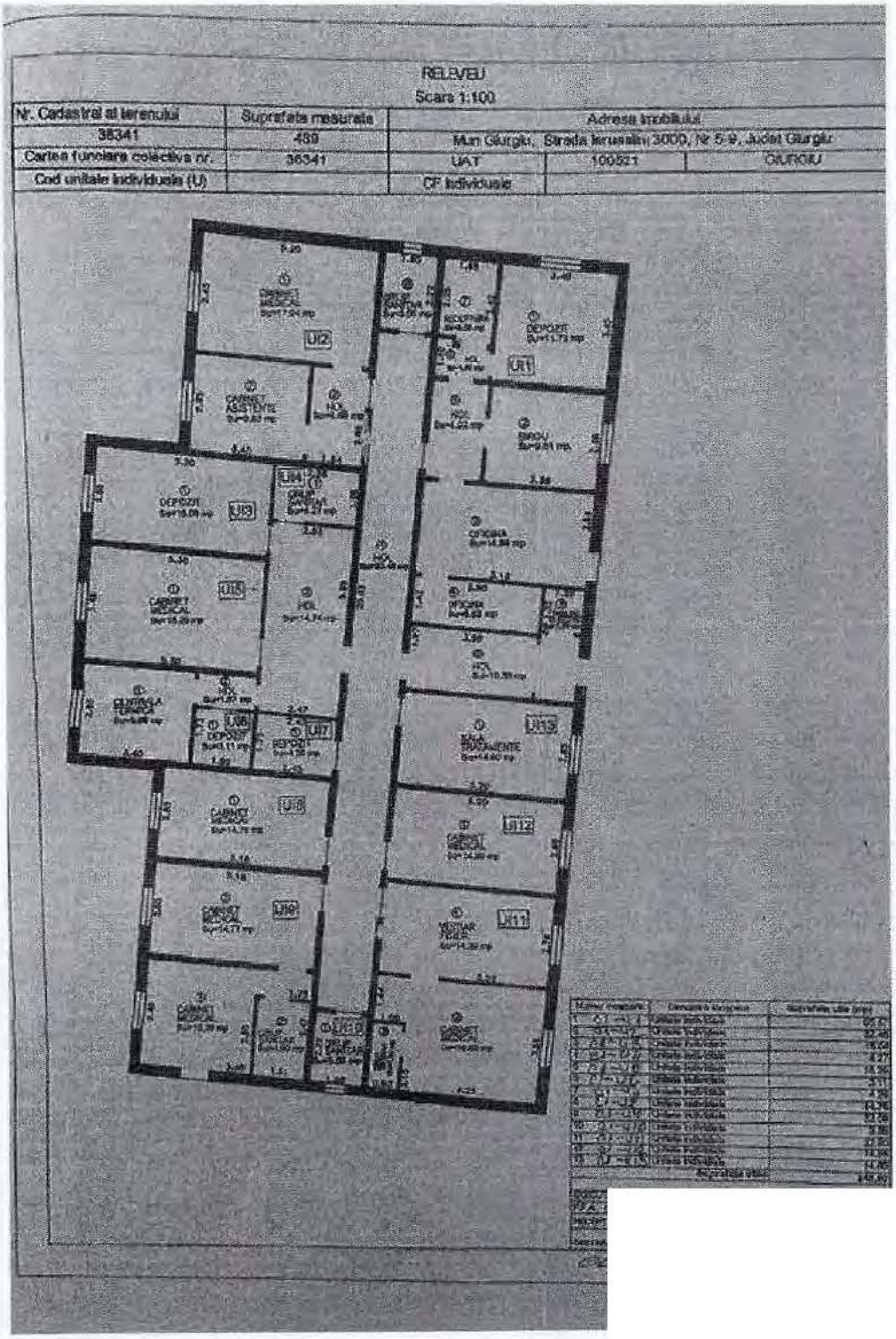
REFERAT DE ADMITERE
(apartamentare)

Domnului/Doamnei CUCU DORIN
Domiciliul _____

Referitor la cererea inregistrata sub numarul 13372 din data 22.03.2018, va informam:

Imobilul situat in judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9 având numărul cadastral 36341-C1 a fost dezmembrat in următoarele unități individuale :

- 36341-C1-U1- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 1 având suprafața utilă de 55,47 mp
- 36341-C1-U2- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 2 având suprafața utilă de 32,46 mp
- 36341-C1-U3- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 3 având suprafața utilă de 15,06 mp
- 36341-C1-U4- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 4 având suprafața utilă de 4,27 mp
- 36341-C1-U5- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 5 având suprafața utilă de 18,29 mp
- 36341-C1-U6- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 6 având suprafața utilă de 3,11 mp
- 36341-C1-U7- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 7 având suprafața utilă de 4,26 mp
- 36341-C1-U8- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 8 având suprafața utilă de 14,76 mp
- 36341-C1-U9- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 9 având suprafața utilă de 32,08 mp
- 36341-C1-U10- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 10 având suprafața utilă de 3,55 mp
- 36341-C1-U11- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 11 având suprafața utilă de 32,2 mp
- 36341-C1-U12- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 12 având suprafața utilă de 14,66 mp
- 36341-C1-U13- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 13 având suprafața utilă de 14,8 mp



CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul Bucureşti, nr. 84 - 86,
tel. 004 0246 211.627, 215.431
mobil: 004 0372 735.333,
cod poştal 060144
fax: 004 0246 215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

NR.96.705/30.09.2026

Către,

S.C. CEAROM EVALUĂRI S.R.L.

Strada Egalităţii, Nr.7, Bl.Lastun, Et.4-5, Ap.28
Galaţi

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.67.280/06.07.2026, vă rugăm să procedaţi la întocmirea Raportului de evaluare şi Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piaţă prin identificarea valorii minime de tranzacţionare a proprietăţilor similare în scopul determinării redevenţei, pentru concesionarea spaţiului (cabinet medical) în suprafaţă utilă de 32,45 mp., ceea ce îi corespunde o suprafaţă construită din clădire de 57,754 mp. (inclusiv părţile de utilitate comună) şi o cotă indiviză din teren cu suprafaţa de 76,60 mp., ce aparţine domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Ierusalim 3000, incinta Dispensarului nr.5-9, pentru o perioadă de 10 ani.

Menţionă faptul că în prezent spaţiul mai sus menţionat face obiectul unui contract de concesiune cu valabilitate până la data de 15.11.2026.

p. PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU
VICEPRIMAR,
Ionel Muscalu

DIRECŢIA PATRIMONIU
Director Executiv,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA

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

ANCPI

Nr. cerere	103875
Ziua	25
Luna	09
Anul	2026

Cod verificare
100216711490

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36341 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str IERUSALIM 3000, Nr. 5-9

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36341	489	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	36341-C1	Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str IERUSALIM 3000, Nr. 5-9	S. construita la sol:369 mp; P-C1- CAS-Imobil , fundatie beton, pereti BCA, acoperis Lindab

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
70022 / 22/10/2019		
Act Administrativ nr. 45, din 03/03/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNIIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 148, din 28/04/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1 / B.9
	2) **MUNICIPIUL GIURGIU**, DOMENIUL PRIVAT	
103875 / 25/09/2026		
Act Administrativ nr. 256, din 24/09/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 30376, din 23/03/2026 emis de PRIMĂRIA MUNCIPIULUI GIURGIU;		
B9	Se notează trecerea imobilului de sub A1 din Domeniul Public in Domeniul Privat al Municiplului Giurgiu	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

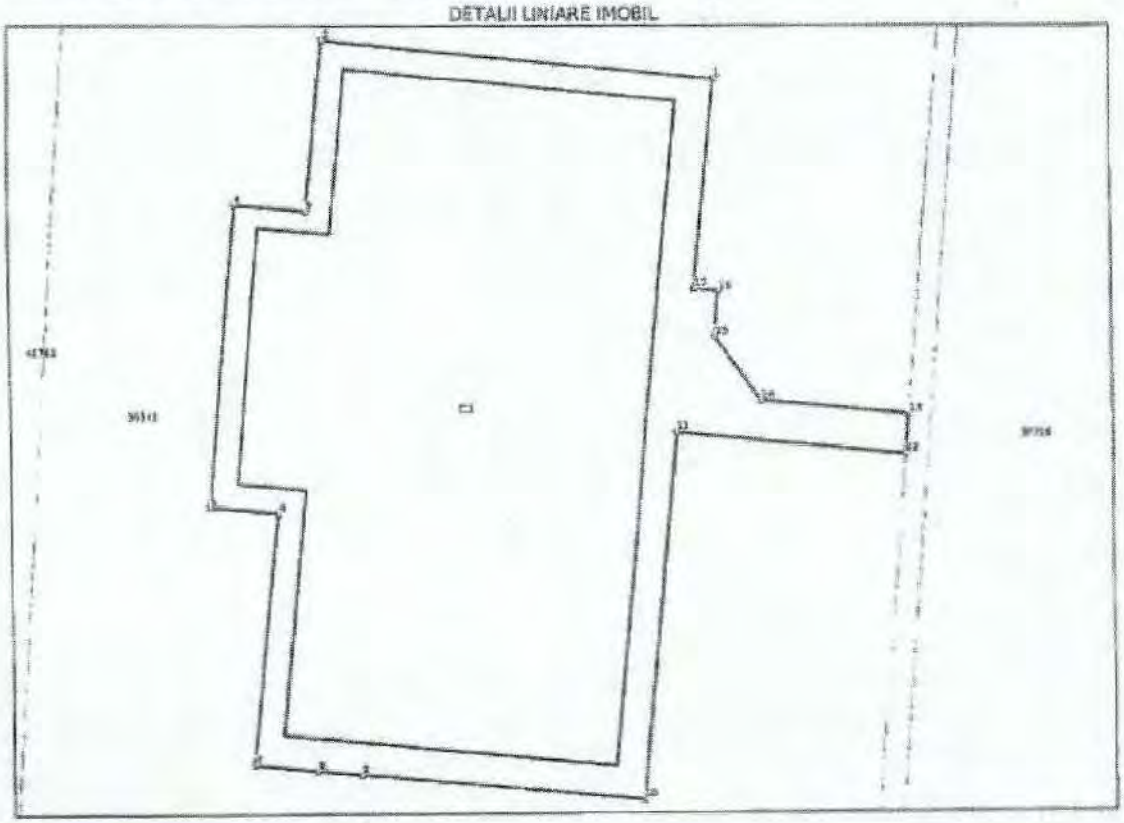
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36341	489	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	489	-	-	-	teren neimprejmuit

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	36341-C1	constructii administrative si social culturale	369	Cu acte	S. construita la sol:369 mp; P-C1- CAS-imobil , fundatie beton, pereti BCA, acoperis Lindab

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= (m)
1	2	15.343
2	3	6.768
3	4	2.768

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
4	5	11.919
5	6	2.655
6	7	9.915
7	8	2.434
8	9	1.735
9	10	11.055
10	11	14.498
11	12	8.868
12	13	1.569
13	14	5.701
14	15	3.097
15	16	1.8
16	17	0.941
17	1	8.34

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P. 241.

Data soluţionării,
25-09-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
Mihali-Theodor [illegible]
(parafa şi sem

Referent,
(parafa şi semnătura)

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

SECRETAR

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

ANEXA 3

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 100613
anul 2026 luna 10 ziua 09

STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND INIȚIEREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A UNUI IMOBIL TIP CABINET MEDICAL FORMAT DIN SPATIU UTIL PARTE DIN C1 IN SUPRAFATA DE 32,45 MP, SPATIU CONSTRUIT AFERENT C1 DE 57,754 MP SI TEREN 76,6 MP AMPLASAT IN INCINTA DISPENSARULUI MEDICAL UMAN NR 5-9 SITUAT IN STR. IERUSALIM 3000 ADIACENT PRELUNGIRII STRAZII DECEBAL DIN UAT GIURGIU – DOMENIUL PRIVAT IN SCOPUL CONCESIONARII

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea bunului care face obiectul concesionarii

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

Capitolul III. Nivelul minim al redeventei din concesiune si stabilirea acesteia

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea concesiunii și justificarea alegerii procedurii

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul VII. Avize obligatorii

DATE GENERALE

Conform notei de comanda nr. 96.705/30.09.2026 din partea PRIMARIEI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL a elaborat acest studiu de oportunitate în vederea identificarii valorii minime de tranzactionare in scopul determinarii valorii redeventei din concesiune pentru o perioada de amortizare de 25 ani.

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității concesionarii unui imobil tip cabinet medical format din spatiu util C1-U8 32,45 mp, spatiu construit aferent C1-U8 57,754 mp si teren 76,6 mp amplasat in incinta dispensarului medical uman nr 5-9 situat in str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii strazii Decebal din UAT Giurgiu și determinarea valorii minime a redevenței din concesiune.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 06.10.2026 iar cursul euro este 1EUR= 5,3447 lei.

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

- **Legea nr. 169/2026**:

„Concesionarea terenurilor din domeniul privat implică atribuirea dreptului de utilizare a acestora către un terț, prin licitație publică, în baza unor oferte, în scopul realizării unor construcții sau obiective de interes public. Procedura necesită respectarea legilor specifice, a documentațiilor de urbanism și a grilelor de punctare care evaluează oferta, capacitatea tehnică și financiară a solicitantului. "

1. *Extras din L 169 / 2026 Art. 322 - Redevența*

Limita minimă a redevenței se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, a consiliului local sau prin hotărâre a Guvernului, inițiată de autoritatea sau instituția publică centrală care deține calitatea de administrator al terenului ce face obiectul concesiunii, după caz, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

- **OG 57/2019**- Codul Administrativ -privind închirierea/concesionarea bunurilor ce aparțin domeniului PRIVAT, contractul de închiriere/concesiune se va atribui prin licitație publică:

„(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), Consiliul Local:

a) hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Secțiunea a 3-a Concesionarea bunurilor proprietate publică

ARTICOLUL 303. Titularii dreptului de concesiune

(1) Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

(3) Statul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a statului, fiind reprezentat, în acest sens, de ministere sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale.

(4) Județul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a județului, fiind reprezentat, în acest sens, de către președintele consiliului județean.

(5) Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în acest sens, de către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de către primarul general al municipiului București."

Cabinetul medical format din din spatiu util C1-U8 32,45 mp, spatiu construit aferent C1-U8 57,754 mp si teren 76,6 mp amplasat in incinta dispensarului medical uman nr 5-9 situat in str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii strazii Decebal din UAT Giurgiu. Cabinetul este utilizat la data inspectiei.

Acest imobil nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate publica sau de restituire depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul roman în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic imobilul se afla in domeniul PRIVAT al UATM Giurgiu și este amplasat in intravilanul orașului Giurgiu. Cabinetul medical si imobilul din care face parte nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica constructia existenta în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții în orașul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de proprietati imobiliare sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest imobil să fie valorificat prin concesionarea lui.

Proiectul va fi autorizat in conformitate cu prevederile Legii nr.169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

CAPITOLUL I Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesionarii

Cabinetul medical format din din spatiu util C1-U8 32,45 mp, spatiu construit aferent C1-U8 57,754 mp si teren 76,6 mp amplasat in incinta dispensarului medical uman nr 5-9 situat in str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii strazii Decebal din UAT Giurgiu.

Tipul constructiei de baza: cladire comerciala transformata in cabinete medicale

i. regim de inaltime: P
ii. anul construirii: 1975, cu lucrari de intretinere si reparatii realizate pana la data curenta. Din informatiile colectate cladirea are lucrari de reabilitare realizate in anul 2000 - 2006, acesta fiind anul la care este raportat gradul de uzura fizica a constructiei.
iii. sistem constructiv: Constructia C1 spatiu comercial transformat in dispensar uman, are o suprafata construita de 369 mp si suprafata utila de 245 mp. Este construit pe fundatie din beton armat, structura bca, inchideri si compartimentari din zidarie, acoperis tigla metalica. Tâmplăria exterioara este din PVC cu geam termopan. Finisajele sunt medii: pardoseli din beton acoperit cu linoleum, zugraveli lavabile, placaje faianta in spatii pentru depozitare. Spatiul nu este bransat de la incalzirea centralizata, centrala termica montata, functionala.
iv. caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)
v. Forma: neregulata
vi. Planelitate: plan
vii. Alte informatii: teren cc utilizat la data inspectiei
viii. utilizarea actuala a amplasamentului: curti-constructii conform extras CF
ix. utilitati: retea de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
x. utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului: rezidential si comercial

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in CF UAT Giurgiu conform CF 36341.

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

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

Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare și anume aspectele de ordin economic, de ordin financiar și aspecte de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la utilizarea proprietatii imobiliare in conformitate cu destinatia data imobilului prin HCL valabila la data emiterii studiului de oportunitate. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi dpdv sanatate si asistenta medicala ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenței din concesiune aferenta bunului concesionat, ca preț al concesiunii;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III Nivelul minim al concesiunii

1. Valoarea imobilului rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor:

Art. 322 - Redevența
Limita minimă a redevenței se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, a consiliului local sau prin hotărâre a Guvernului, inițiată de autoritatea sau instituția publică centrală care deține calitatea de administrator al terenului ce face obiectul concesiunii, după caz, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Potrivit art. 306 C. Adm.:

„Durata concesiunii

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesionări cu durată mai mare de 49 de ani."

Articolul 307 alin. (5) C. Adm. prevede că la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrative concedente vor avea în vedere următoarele criterii:

- proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- corelarea valorii redevenței anuale/lunare cu durata concesiunii.

Estimarea valorii minime a redeventei din concesiune

Având in vedere valorile obtinute in raportul de evaluare si utilizarea terenului (curti-constructii) pentru estimarea valorii minime a redeventei din concesiune a fost utilizata valoarea obtinuta prin abordarea prin venit respectiv abordarea prin cost, metoda costului de inlocuire net pentru constructia aferenta, parte dintr-un condominiu.

În urma aplicării metodelor descrise în Raportul de evaluare nr. 51.26.1 din data de 06.10.2026 rezultatele obținute sunt urmatoarele:

Abordarile prin venit si cost

Abordarea prin cost FTVA	111.258 lei	
Abordarea prin venit FTVA	109.566 lei	
Valoare redeventa din concesiune/an corespunzator abordarii prin venit	**4383 lei FTVA**	

Valoarea obținută prin venit reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazandu-se pe oferte actuale colectate direct de pe piata și este cea mai relevantă metoda pentru tipul de proprietate evaluat.

In calculul redeventei a fost aplicata abordarea prin venit, respectiv 109.566 lei ftva.Valoarea redeventei minime raportat la o perioada de amortizare de 25 de ani este de 4383 lei/an.

Valoarea redeventei se va stabili prin Hotarare a Consiliului Local si va fi platita anual, trimestrial sau lunar pe toata perioada contractului de concesiune.

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și OG 57/2019 - Codul Administrativ contractul de concesiune se va atribui prin aplicarea procedurii de licitatie publica în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

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

Pe langa acestea, se vor adauga:

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

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

CAPITOLUL V Durata estimată a contractului de conceionare

Durata maximă de concesionareprevazuta de lege este de 49 de ani. Subconcesionarea este interzisa.

CAPITOLUL VI Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare și a documentației de licitație, sunt necesare minim 20 de zile pentru publicitate prin publicație afișată la sediul Primariei și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, conf. Codului Administrativ actualizat în România (OUG nr. 57/2019).

CAPITOLUL VII Avize obligatorii

Imobilul nu este încadrat în infrastructura sistemului national de aparare, asadar, nu este necesara obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

Imobilul – obiect al contractului de concesionare– nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Intocmit de:

CEAROM EVALUARI SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 100613
anul 2026 luna 10 ziua 09

RAPORT DE EVALUARE

DETERMINAREA VALORII DE PIATA PENTRU CABINET MEDICAL FORMAT DIN SPATIU UTIL PARTE DIN 36341-C1 32,45 MP, SPATIU CONSTRUIT AFERENT 57,754 MP SI TEREN 76,6 MP AMPLASAT IN INCINTA DISPENSARULUI MEDICAL UMAN NR 5-9 SITUAT IN STR. IERUSALIM 3000 ADIACENT PRELUNGIRII STRAZII DECEBAL DIN UAT GIURGIU – DOMENIUL PRIVAT IN SCOPUL CONCESIONARII

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

Evaluator autorizat: Vieru Laurentiu-Emil

06.10.2026

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

SINTEZA EVALUĂRII

Raport nr.51.26/06.10.2026

Numele beneficiarului	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data evaluarii	06.10.2026
Tipul proprietatii	Sanatate si asistenta sociala
Adresa proprietatii	GIURGIU, STR. IERUSALIM 3000 ADIACENT PRELUNGIRII STRAZII DECEBAL
Proprietari	Persoana juridica: MUNICIPIUL GIURGIU
Numar cadastral	36341
Numar Carte Funciara	CF 36341 teren, CF 36341-C1
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: - Extras CF nr 103875/2026 - Releveu plan Parter
Utilizarea actuala a imobilului	Spatiu pentru sanatate publica parte din cladire dispensar, utilizat de catre proprietar ca institutie publica de interes local – dispensar conform HCL 45/2017 si act apartamentare 13372/2016
Cea mai buna utilizare	Spatiu sanatate si asistenta sociala
Ocupanti:	Proprietar: ☒ Chirias: ☐ Libera: ☐
Suprafete (mp)	Suprafata utila pentru spatiul subiect C1 = 32,45 mp. Suprafata construita aferenta = 57,754 mp Suprafata teren = 76,6 mp.
Descrierea zonei si a amplasamentului	Giurgiu, str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii strazii Decebal, zona mediana a municipiului. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din str. Ierusalim 3000 si Decebal. Utilitati: curent electric, gaze, canalizare si apacurenta.
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare	Imobilul a fost construit in anul 1975 ca spatiu aferent organizare de santier. Conform solicitarii beneficiarului constructia este evaluata in starea identificata -conectata la utilitati, cu finisaje medii, in stare buna.
Tip constructie (structura)	Structura de rezistenta este realizata din cadre din beton armat, inchideri perimetrale din zidarie (bca), acoperis din tigla metalica asezat pe astereala din lemn. Finisaje minimale de birou/cabinete medicale.

Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	Constructia C1 are regim de inaltime P. Tamplaria este realizata din PVC, linoleum in spatiul medical, beton elicopterizat pe hol, var lavabil in incaperi. Spatiul este dotat cu instalatii electrice si sanitare functionale, centrala termica functionala. Finisajele realizate in procent de 100%, nivel mediu inferior.		
Descriere teren	Deschidere la strada Ierusalim 3000 adiacent prelungirea strazii Decebal		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanta
	Electrice	☒	In apropiere
	Incalzire	☒	In apropiere
	Alimentare cu apa	☒	In apropiere
	Alimentare cu gaze	☒	In apropiere
	Canalizare	☒	In apropiere
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare la data evaluarii	☐ DA ☒ NU		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	☐ DA ☒ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Nu au fost identificate ipoteci sau sarcini conform acte puse la dispozitie.		
Concluzie privind imobilul evaluat	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 abordarile prin cost si venit	
Abordarea prin cost FTVA	111.258 lei	
Abordarea prin venit FTVA	109.566 lei	
Valoare redeventa din concesiune/an corespunzator abordarii prin venit	**4383 lei FTVA**	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	5,3447 Lei	

VIERULAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2026

CUPRINS

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

   ANEXE 18

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2025. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

CEAROM EVALUARI SRL este membru corporativ ANEVAR, inscrisa in Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0705, calitate dobandita in conditiile OG 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor. In calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declaram ca avem dreptul contractarii si prestarii serviciilor de evaluare a bunurilor, asa dupa cum este reglementat acest aspect in OG 24/2011.

Declaram că nu avem nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, CEAROM EVALUARI 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. Declaram ca ne asumam responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

VIERULAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2026

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

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

1.2.2. Utilizatori desemnaţi: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU.

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

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

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

i. Persoana care primeşte o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator şi identificată explicit ca utilizator desemnat.

ii. Persoana care primeşte 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 atribuţii legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare şi nu este îndreptăţită la niciun fel de pretenţie faţă de evaluator.

In determinarea formei şi a conţinutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizarii persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conţine informaţii adecvate necesităţilor lor.

1.3. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII

Evaluarea[1] este cerută de catre Client pentru **determinarea valorii de piata pentru concesionarea imobilului.**

Evaluarea[2] nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Proprietatea este situata in str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirea strazii Decebal, loc. Giurgiu jud. Giurgiu.

1.4.2. Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in extras CF. nr. 103875/2026 a loc. Giurgiu.

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra imobilului compus din:

---

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

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

-spatiu construit util C1 si spatiu comun proprietatea publica a Municipiului Giurgiu cu suprafetele de 32,45 mp utili si 57,754 mp construiti parte din suprafata total construita de 369 mp a cladirii, spatiu utilizat in vederea desfasurarii activitatilor de sanatate publica si asistenta sociala.

- teren incota de 76,6 mp din totalul suprafetei de teren de 489 mp.

1.4.3. Drept de proprietate

i. Dreptul asupra proprietăţii imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului MUNICIPIUL GIURGIU dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de imobil format din teren si constructie, asa cum reiese din extras CF nr.103875/2026.

ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influenţează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mentiuni cu privire la ipoteci si/sau grevari ale dreptului de proprietate.

iii. Restricţii asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: conform extras nu sunt inscrise privilegii in favoarea Municipiul Giurgiu.

Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va atrage raspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Utilizarea desemnata a evaluării aindicat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piata definita in SEV 100 - Cadrul general, dupa cum urmeaza:

*"**Valoarea de piaţă** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."*

Moneda în care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii intre cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluarii: **1 euro = 5,3447 lei**

1.6. DATA EVALUARII: Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **06.10.2026.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

Etapele evaluarii sunt:

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

Termenii de referinţă ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări si/sau restricţii referitoare la inspecţia, documentarea şi analizele necesare pentru scopul evaluării dupa cum urmeaza:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietăţii imobiliare şi a oricăror drepturi asociate relevante: au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;
- amploarea inspecţiei interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul si constructia edificata pe teren, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;
- responsabilitatea pentru informaţiile despre suprafaţa amplasamentului şi despre orice suprafeţe ale construcţiei revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificaţiilor şi stării oricărei construcţii este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificaţiile şi adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre beneficiar impreuna cu evaluatorul;
- orice informaţii din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului şi a fundaţiei provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potenţiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizaţiile sau restricţiile legale referitoare la utilizarea proprietăţii imobiliare şi a oricărei construcţii au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizatein documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite şi consemnate natura şi sursa informaţiilor relevante pe care se bazeaza evaluarea, precum şi documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia.

Astfel, au fost utilizate informatii:

- **furnizate de catre client:**

Titlul de proprietate conform urmatoarelor documente:

- Extras CF nr.103875/2026 - HCL 45/2017
- Plan de amplasament si delimitare, Releveu plan parter

Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate al imobilul este liber de sarcini.

- **din surse publice:**

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

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1. Ipotezele luate în considerare pe durata realizării şi 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 piaţă într-o tranzacţie, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanţelor 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 justa estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale: Raportul de evaluare este realizat in ipoteza speciala solicitata de client astfel incat redeventa din concesiune sa fie calculata pentru amortizarea terenului in termen de 25 de ani.

Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată:

„Concesionarea terenurilor din domeniul privat implică atribuirea dreptului de utilizare a acestora către un terț, prin licitație publică, în baza unor oferte, în scopul realizării unor construcții sau obiective de interes public. Procedura necesită respectarea legilor specifice, a documentațiilor de urbanism și a grilelor de punctare care evaluează oferta, capacitatea tehnică și financiară a solicitantului. "

1. *Extras din L 169 / 2026 Art. 322 - Redevența*

Limita minimă a redevenței se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, a consiliului local sau prin hotărâre a Guvernului, inițiată de autoritatea sau instituția publică centrală care deține calitatea de administrator al terenului ce face obiectul concesiunii, după caz, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

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 pentru determinarea valorii DE PIATA 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 semnatari ai raportului;

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV[4]) 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 evalutorii 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 şi 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 –Abordari in evaluare.

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

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 07.10.2026.

[4] SEV: *100, 101, 102, 103, 230*

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1. INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietateaa fost inspectata de catre evaluator in data de 06.10.2026 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[5], 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.

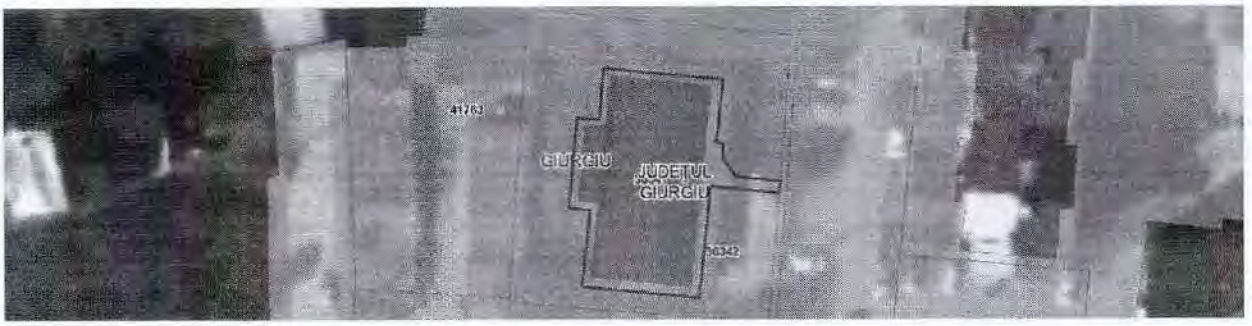
In urma investigatiilor, nu s-a constat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:**Loc.Giurgiu, Str. Ierusalim 3000 adiacent Prelungirea Strazii Decebal, jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strazi asfaltate Str. Ierusalim 3000 si Decebal.

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

[5]Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



- **utilizarea actuala a imobilului:** constructii pentru sanatate, asistenta sociala
- **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 comerciala transformata in cabinete medicale

i. **regim de inaltime:** P

ii. **anul construirii:** 1975, cu lucrari de intretinere si reparatii realizate pana la data curenta. Din informatiile colectate cladirea are lucrari de reabilitare realizate in anul 2000 - 2005.

iii. **sistem constructiv: Constructia C1** spatiu comercial transformat in dispensar uman, are o suprafata construita de 369 mp si suprafata utila de 245 mp. Este construit pe fundatie din beton armat, structura bca, inchideri si compartimentari din zidarie, acoperis tigla metalica. Tâmplăria exterioara este din PVC cu geam termopan. Finisajele sunt medii: pardoseli din beton acoperit cu linoleum, zugraveli lavabile, placaje faianta in spatii pentru depozitare. Spatiul nu este bransat de la incalzirea centralizata, centrala termica montata, functionala.

Caracteristi fizice ale constructiei subiect: Suprafata utila pentru spatiul subiect (C1-U8) = 32,45 mp, Spatiu total construit aferent = 57,754 mp, Suprafata teren = 76,6 mp.

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 dezona.

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

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

Imobilul este situat in localitatea Giurgiu, str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii strazii Decebal. 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 piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete 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 creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Constructia evaluata face parte din domeniul public al UAT Giurgiu, face parte din circuitul civil, au fost identificate proprietati similare ofertate la inchiriere in plaja valorica 5-7 eur/mp.

i. informaţii despre costuri de construire

Din informatiile culese de evaluator, costul de construire pentru dispensar medical cu regim inaltime P este de appx. 5436,95 lei/mp conform Catalog „Evaluarea rapida a constructiilor – Cat. 5 Constructii pentru sanatate, asistenta sociala, agrement", editura Matrixrom.

ii. tipuri de construcţii, materiale de construcţii, depreciere

Cladirea subiect face parte din domeniul public, se afla la dispozitia CL Giurgiusi nu a fost identificata depreciere economica pentru acest tip de constructie.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

3.1.2. CEREREA

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

3.1.3. OFERTA

---

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

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

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.

Cladirea subiect face parte din domeniul public iar spatiul subiect se afla la dispozitia CL GIURGIU si este asimilata constructiilor care sunt ofertate pe piata imobiliara pentru inchiriere. Nu au fost identificate proprietati similare ofertate la vanzare.

3.1.4. ECHILIBRUL

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

3.1.5. CONCLUZII

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, in ipoteza in care constructia ar apartine domeniului privat ar putea fi asimilata spatiilor comerciale cu utilizare tip birou/administrativ/cabinet medical.

Situaţia actuală

Oferta pentru închirieri de spatii prestari servicii/administrativ

Oferta de proprietăţi de tip spatii prestari servicii pentru închiriere în mun. Giurgiu se manifestă din partea următorilor participanţi pe piaţă:

- proprietari care dezvoltă o afacere în sine din închirierea spaţiilor;

[8] SEV 100 – Cadrul general, *par.14*

- proprietari care deţin spaţii în exces şi care le închiriază pentru a-şi creşte veniturile;

Motivul principal al dezvoltării acestei pieţe este nivelul chiriilor practicate pe piaţa din Giurgiu, nivel care permite recuperarea investiţiei în achiziţionarea şi moderizarea acestor spaţii într-un interval de timp de 10-15 ani. Revista "Valoarea oriunde este ea" mentioneaza conform analizei de piata realizate de DARIAN DRS un grad de neocupare de cca 15% pentru orase medii.

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

Cererea de spaţii birouri si comerciale

Cererea potenţială de proprietăţi de tip cladiri de birouri si comerciale este in stagnare.

O parte din potentialii cumparatori se orientează spre construirea de cladiri de birouri motivaţia fiind faptul că diferenţa între preţul de cumpărare şi cel de construire se regăseşte în avantajele care rezultă din deţinerea 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 piata realizate de CBRE Romania, Colliers, Darian, Jones Langa LaSalle, etc prezentate in revista Valoarea, oriunde este ea. In zona in care se afla imobilul evaluat rata de neocupare este cuprinsa intre 10-15%.

In zona mediana, rata de capitalizare se incadreaza in intervalul 9,2% -10.5% conform studiu de piata realizat de evaluator. Evaluatorul a ales rata de capitalizare de 10.5% deoarece spatiul cu specific sanatate publica 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 reteaua de autostrazi, veniturile sunt generate preponderent din activitati comerciale).

Cererea pentru închiriere de spaţii administrative/comerciale

În ceea ce priveşte 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.

Echilibrul pieţei

Piaţa proprietăţilor imobiliare comerciale este în stagnare la nivelul oraşului Giurgiu. Numărul tranzacţiilor este mediu, marea majoritate preferând să închirieze, nu să vandă.

În baza informaţiilor prezentate, referitoare la tranzacţii încheiate, a informaţiilor privind oferte de spaţii de birouri si social-administrative pentru vânzare şi închiriere, în urma analizei şi interpretării datelor, în cele ce urmează, am realizat o delimitare a subpieţelor şi o sinteză a valorilor.

Au fost analizate nivelul şi evoluţia preţurilor şi a chiriilor, precum și nivelurile de preţ percepute de piaţă pentru diferitele dimensiuni ale amplasamentelor pe fiecare zonă în parte. În urma analizei au rezultat următoarele intervale de tranzacţionare şi 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 neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

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

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

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

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

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

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV-2025 ca fiind:

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

Prin analiza CMBU a proprietăţii imobiliare, ca o etapă esenţială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanţii de pe piaţă, dar şi evaluatorul, selectează informaţiile comparabile de piaţă. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

Deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca ar exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea proprietatii subiect, s-a concluzionat ca utilizarea administrativa/prestari servicii este cea mai buna.

1. spatiu industrial – proprietatea este amplasata in zona rezidentiala, fara acces pentru utilaje industriale, ca atare aceasta utilizare nu este permisa legal

2. spatiu comercial/administrativ-birouri – nu este asigurat vadul comercial necesar unei dezvoltari ca spatiu comercial, ci doar ca spatiu administrativ-birouripe acest segment de activitate. Conform informatiilor colectate de pe piata si a verificarii ofertelor de inchiriere anterioare, spatii similare au fost ofertate la inchiriere la valoarea de 5-8eur/mp.

3. proprietate rezidentiala –dotarile, facilitatile sunt specific unui spatiu cu utilizare socio-culturala, modificarile necesare (toalete, incalzire etc) nu justifica schimbarea destinatiei.

4. teren liber –nu este cazul, obiectul raportului reprezinta o incinta in cadrul unei constructii.

In aceste conditii, CMBU este utilizarea ca spatiu pentru sanatate si asistenta socialacorespunzator utilizarii de la data evaluarii.

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

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

a) abordarea prin piaţă;

b) abordarea prin venit;

c) abordarea prin cost.

Toate abordarile, utilizate pentru formarea si fundamentarea unei opinii asupra valorii de piata, se bazeaza pe informatii de piata.

Alegerea lor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea şi cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiză la data evaluarii.

In cazul de fata a fost utilizata abordarea prin cost, prezentarea acesteia si rezultatul obtinut este expus in cele ce urmeaza.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Evaluatorul a identificat proprietati similare tip teren liber ofertate la vanzare, ca atare aceasta abordare este utilizata pentru determinarea valorii terenului considerat liber de constructii.

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.

Rata de capitalizare a fost calculata ca raport intre valoarea de oferta pentru inchiriere spatiu comercial/luna x nr de luni/an din care au fost scazute cheltuielile directe si indirecte si raportata valoarea ramasa la valoarea de vanzare ofertata.

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

Valoarea medie a chiriilor pentru spatii similare in zona mediana este de 5-7 eur/mp, incadrata de marginile 3 - 9 eur/mp. 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% (1-1,5 luni/an) si cheltuieli aferente proprietarului de 150 eur/an.

---

[9] SEV 230 – *Drepturi asupra proprietatii imobiliare*

Suprafata de calcul pentru abordarea prin venit este de cca 33 mp suprafata utila, corespunzator documentelor puse la dispozitie de catre proprietar si calculului realizat de evaluator pentru spatiul alcatuit din cabinet consultatii amplasat in cladirea dispensarului.

Valoarea determinata prin abordarea prin venit a fost considerata relevanta pentru determinarea valorii de piata.

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 deprecierii. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate.[10]

Aceasta abordare este aplicata, in general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire net (dupa deducerea deprecierii). 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 deprecierilor(fizice, functionale si economice)si scaderea acestora din costul de inlocuire.

Terenul a fost evaluat, acesta face obiectul Raportului de evaluare.

In cazul constructiilor se va calcula un cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corecteaza apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential cumparator, fata de echivalentul sau modern.Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.[11]

---

[10] SEV 230 – *Drepturi asupra proprietatii imobiliare*

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 componetelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025). Deprecierea fizica este calculata pentru o uzura a unui spatiu aflat in stare satisfacatoare,cu varsta de 25 de ani.
- **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 2025). 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 2025).A fost identificata depreciere externa de 19%.

4.5. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
Lei fTVA	Lei fTVA	Lei fTVA
-	4383	4450

4.6. RISCURI

Nu este cazul.

[11] Drepturi asupra proprietatii imobiliare, *par.22, 23 si 24*

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii DE PIATA, in scopul inregistrarii in situatiile financiar-contabile, au fost utilizate date de intrare obtinute din cataloage de specialitate. In ***abordarea prin cost*** s-a determinat costul si deprecierea aferente unui activ cu acceasi utilitate, prin intermediul analizei costuluide inlocuire si a deprecierii specifice. Valoarea terenului a fost determinata utilizand ***abordarea prin piata metoda comparatiei vanzarilor***.

Pentru a selecta valoarea justa cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea ***abordarii prin cost***pentru constructiisi a***abordarii prin piata*** pentru teren s-au bazat pe date suficiente si relevante.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca ***abordarea prin cost si abordarea prin piata***sunt ***relevante si adecvate*** pentru estimarea valorii DE PIATA a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – ***determinarea valorii DE PIATA conform solicitarii beneficiarului.***

Abordarea prin cost FTVA	111.258 lei
Abordarea prin venit FTVA	109.566 lei
Valoare redeventa din concesiune/an corespunzator abordarii prin venit	**4383 lei FTVA**

VIERULAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2026

5.3. MENTIUNI TRANZITORII

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

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

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

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

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

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

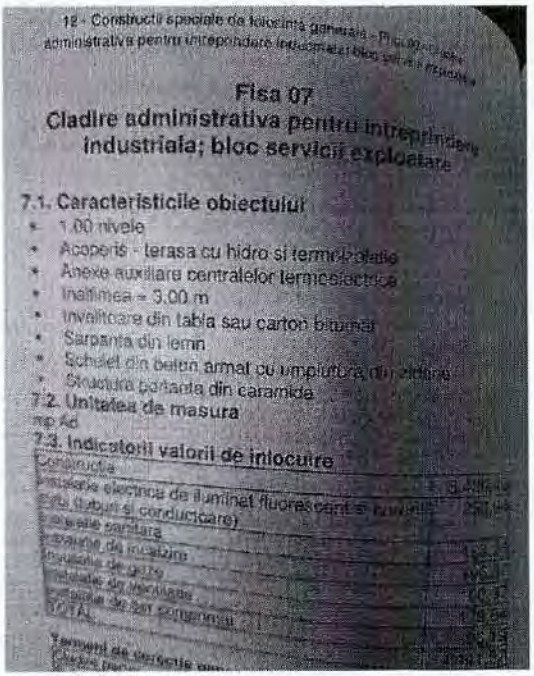
ANEXE

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

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

Estimarea valorii prin cost pentru determinarea valorii constructiei

Cost de inlocuire brut si net



12 - Constructii speciale de folosinta generala - Fisa 07 - Cladire administrativa pentru intreprindere industriala; bloc servicii exploatare

Fisa 07
Cladire administrativa pentru intreprindere industriala; bloc servicii exploatare

7.1. Caracteristicile obiectului

- 1.00 nivele
- Acoperis - terasa cu hidro si termoizolatie
- Anexe auxiliare centralelor termoelectrice
- Inaltimea = 3.00 m
- Invelitoare din tabla sau carton bitumat
- Sarpanta din lemn
- Schelet din beton armat cu umpluturi din zidarie
- Structura portanta din caramida

7.2. Unitatea de masura

mp Ad

7.3. Indicatorii valorii de inlocuire

Calcul depreciere externa

Crt	Denumire	Oferta	
a	Pret oferta proprietate similara	650.000,00	Euro
b	Ajustare pentru negociere (%)	10%	
c	Pret oferta negociat (1 x (1-b))	585.000,00	Euro
d	Suprafata teren	710,00	mp
e	Valoare estimata pentru teren (estimata de evaluator)	124,00	Euro/mp
f	Total valoare teren (d x e)	88.040,00	Euro
g	Pret oferta ramasa pentru constructii (c - f)	496.960,00	Euro
h	CIB constructie (estimat de evaluator)	1208,00	Euro/mp
i	Suprafata desfasurata constructie	600,00	mp
j	Total CIB constructie (h x i)	724.800,00	Euro
k	Depreciere fizica (estimata de evaluator folosind durata de viata)	15%	
l	Depreciere functionala	0%	
m	CIB depreciat fizic si functional (j x (1-k) x (1-l))	616.080,00	Euro
n	Depreciere externa ((m-g)/m))	19%	

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Constructie	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica						Valoare deprecia ata fizic	Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa Euro	Valoare ramasa Lei	E/mp	Lei/mp
								Structura	30%	Instalatii	16%	Anvelopa	29%	Finisaje	25% TOTAL								
sp med	369,00	831 €	831,02 €	100%	306.648 €	831,02 €	306.648 €	60,00%	80,00%	33,33%	80,00%	60,47%	121.228	0,00%	19,34%	97.788 €	522.650 Lei	265 €/mp	1.416 Lei/mp	

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

Valoare ramasa construc	97.788 €	522.650 Lei	
Valoare teren	34.896 €	186.509 Lei	
Valoare totala proprietat	133.000 €	710.845 Lei	360,43 €

Curs Euro **5,3447**

valoare cabinet	32,90 mp	58,555 mp	112.800,91 lei	4.512 lei
valoare cabinet	32,45 mp	57,754 mp	111.257,85 lei	4.450 lei
valoare cabinet	32,08 mp	57,095 mp	109.988,35 lei	4.400 lei

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



Determinarea valorii terenului prin abordarea prin piata – valoarea terenului a fost considerata ce a intregului imobil, ulterior a fost realizata alocarea valorica pentru suprafata de 76,6 mp aferent subiect.

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		30.000	19.000	35.000
Suprafata- m²	489,00	268,00	330,00	700,00
Pret oferta €/m²		112	58	50
Ajustare pentru negociere		-25%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-28	-6	-5
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 10% - 25% .Proprietatile comparabile ofertate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective.		
Pret ajustat		**84**	**52**	**45**
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		84,0	51,8	45,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		84	52	45
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		84	52	45
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	oct.26	oct.26	oct.26	oct.26
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		**84**	**52**	**45**
Localizare	Ierusalim 3000 / median	Str. Toporasi, nr. 16 median-central	Str. Artarului 14	Intr. Oltului periferic
Ajustare		-15%	25%	25%
Valoarea ajustare		-13	13	11
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari pentru localizare. Analiza de piata indica o ajustare negativa de 25% pentru proprietati cu amplasare centrala si ajustare 15% pentru proprietati periferice, determinata pe baza interviului direct cu agentii imobiliari.		
Acces/ Vizibilitate	inf/inf	bun/inf	f bun/inf	bun/inf
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari		
Utilizare	curti constructii rezidential	rezidential/comercial	comercial	rezidential/comercial
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari.		
Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT=1mpADC/mp P+1+M, POT=35%	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.		

Deschidere	25	10	12	20
procentul laturilor	1,28	0,37	0,44	0,57
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari pentru acces		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Suprafata	489	268	330	700
Ajustare		0%	0%	10%
Valoarea ajustare		0	0	5
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari comp 3 pentru piata neatractiva, marja de negociere diminuata cca 10%		
Alte ajustari	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		-13	13	16
		-15%	25%	35%
ajustare bruta		12,59	12,95	15,75
		15,00%	25,00%	35,00%
Pret ajustat		71	65	61

	Euro	Lei
Valoare adoptata	**71**	**381**
Valoare teren	**34.896**	**186.509**
rotunjit la	**34.896**	**187.000**

		3	2	2
Curs Euro	5,3447	0		
		71	65	61
		-14,87%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (61 E/mp la 71 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 71 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 187.000 lei.

Determinarea valorii prin abordarea prin venit

A.	Venituri					B.	Costuri si cheltuieli		
	Spatiu / utilizare	suprafata utila	Chirie (€) unitara	lunara	anuala			%	Valoare €
1	spatiu cab med	32,45	7,00	227	2.726		Rata de neocupare	*15,00%*	409
2		0,00	9,00	0	0		Impozit pe proprietate	*1,30%*	245
3		0,00	9,00	0	0		Asigurare cladiri	*0,50%*	40
4				0	0				
5				0	0		Cheltuieli aferente proprietarului	*5,50%*	150
	Venituri din chirii	32,45	7,00	227	2.726		Costuri cumulate		844
A.	**Venit brut din inchiriere**				**2.726**	B.	**Costuri totale**		844
A.1.	**Venit brut efectiv**				**2.317**				
C.	**Venit net din inchiriere**								**1.882**
D.	**Rata de capitalizare**							*9,2%*	
E.	**Valoare de piata**								20.457
F.	**Elemente aditionale care afecteaza valoarea**								
G.	**Valoare de piata proprietate**			1 € =	5,3447 lei		109.566 lei		20.457 €
							109.566 lei		**20.500 €**
							Valoare constructie lei		**(77.434)**
							Valoare teren lei		**187.000**
							redeventa anuala		**4.383 lei**
							redeventa lunara		**365 lei**

Calcul rata de capitalizare

1	sp com	522,00	11,00	5.742	63.162		Rata de neocupare	*12,00%*	8.268
2		0,00	0,00	0	0		Impozit pe propri	*1,3%*	650
3				0	0		Asigurare cladiri	*0,50%*	100
4				0	0				
5				0	0		Cheit af propr	*2,00%*	1.213
	Venituri dir	522,00	11,00	5.742	68.904		Costuri cumulate		10.281
A.	**Venit brut din inchiriere**				**68.904**	B.	**Costuri totale**		10.281
A.1.	**Venit brut efectiv**				**60.656**				
C.	**Venit net din inchiriere**								**58.673**
D.	**Rata de capitalizare**							*10,0%*	
E.	**Valoare de piata**								**586.728**
G.							0 lei		586.728 €
									587250

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-2-spatii-comerciale-iDhwR1u.html

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



076 434 7011

LOCALITATE

Giurgiu,

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Prețul e negociabil

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

A.	Venituri				
	Spatiu / util	suprafata	Chirie (€) unitara	lunara	anuala
1	sp com	2.159,00	5,50	11.875	65.310
2		0,00	0,00	0	0
3				0	0
4				0	0
5				0	0
	Venituri din	2.159,00	5,50	11.875	142.494
A.	**Venit brut din inchiriere**				**142.494**
A.1.	**Venit brut efectiv**				**121.120**
C.	**Venit net din inchiriere**				
D.	**Rata de capitalizare**				
E.	**Valoare de piata**				
G.					

B.	Costuri si cheltuieli		
		%	Valoare €
	Rata de neocupare	*15,00%*	21.374
	Impozit pe proprietate	*1,30%*	25.260
	Asigurare cladiri	*0,50%*	600
	Chelt af propr	*2,00%*	2.422
	Costuri cumulate		49.657
B.	**Costuri totale**		49.657
			92.837
		9,2%	
			1.014.614
	0 lei		1.014.614 €

Valoarea determinata prin abordarea prin venit este de 109.566 lei

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Comparabile utilizate pentru determinarea valorii terenului

Comp 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2220-mp-soseaua-prieteniei-IDFuJY



Teren intravilan 2220 mp , Soseaua Prieteniei

89 999 € 41 €/m²

Giurgiu, Giurgiu

Teren de vânzare

Eugen Stanciu

Happy Home Imobiliare

Laurentiu Emil Vieru

emilia.matei80@yahoo.com

+40 745601913

Teren intravilan 2220 mp de vanzare in municipiul Giurgiu, situat pe Soseaua Prieteniei, la doar 2 km de autostrada si foarte aproape de granita cu Bulgaria. Proprietatea se afla intr-o zona in dezvoltare, cu acces facil la artere principale si utilitati.

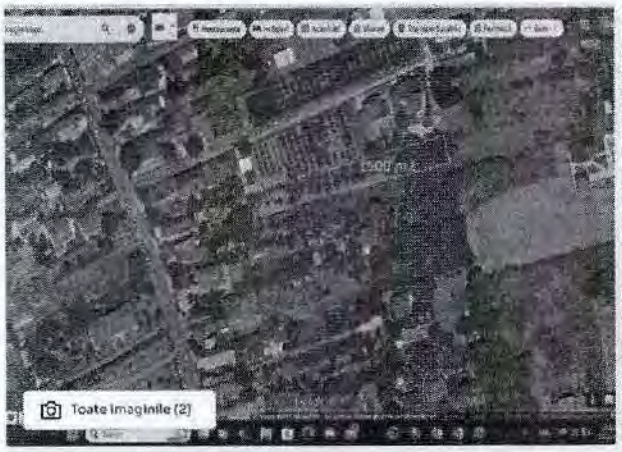
Terenul are o suprafata totala de 2220 mp si este incadrat in categoria de folosinta curti-constructii, conform extrasului de plan cadastral si certificatului de urbanism emis in iunie 2024.

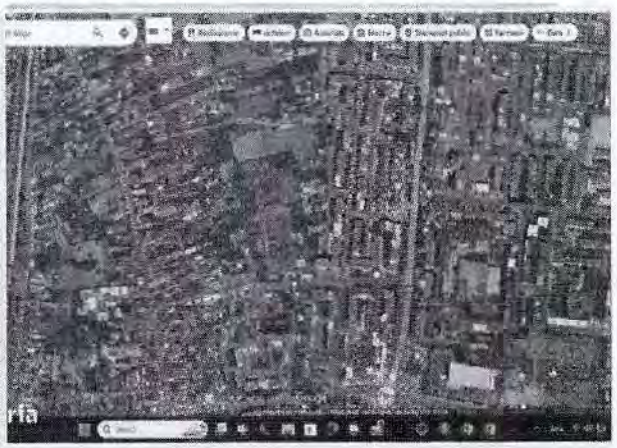
Conform certificatului de urbanism, terenul se afla in intravilanul municipiului Giurgiu si permite constructia de locuinte individuale sau colective, spatii comerciale, servicii, birouri, restaurante, pensiuni, activitati recreative si alte functiuni compatibile. Se admite un regim de inaltime de pana la P 4 etaje, un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de 50% si un coeficient de utilizare a terenului (CUT) de 1,5.

Zona beneficiaza de retele edilitare pentru apa, canalizare, gaze si energie electrica, cu acces direct la drum public. Terenul este drept, cu forma regulata, ideal pentru dezvoltare rezidentiala sau investitie imobiliara.

Proprietatea este intabulata, fara sarcini, cu documentatie completa si actualizata.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-giurgiu-negru-voda-IDAUuy





Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

55 € 0 €/m²

Victor Nitu

0766 949 916

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.



Comp 3

Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

Terenul este situat pe strada București, într-o zonă accesibilă, ideal pentru construcții rezidențiale sau comerciale. Este un teren perfect pentru proiecte de dezvoltare.

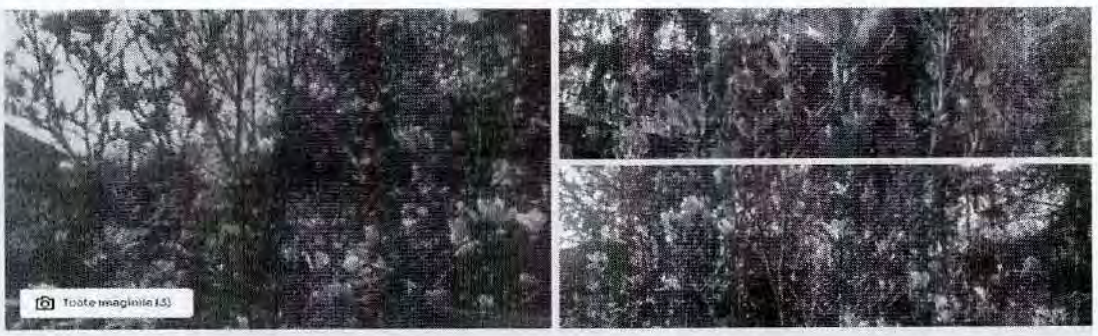
Detalii suplimentare:
- Suprafață: 1.000 mp, deschidere 21 m
- Preț: 62900 € negociabil
- Utilități: Apa, canal, gaze
- Locație: Lângă drum principal, în zona cu acces rapid la centrul orașului

Ca urmare, legile privind se aplică în cazul achiziți

Arată mai multe

Comp 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-constructii-IDALdF



Vand teren intravilan constructii

50 € 0 €/m²

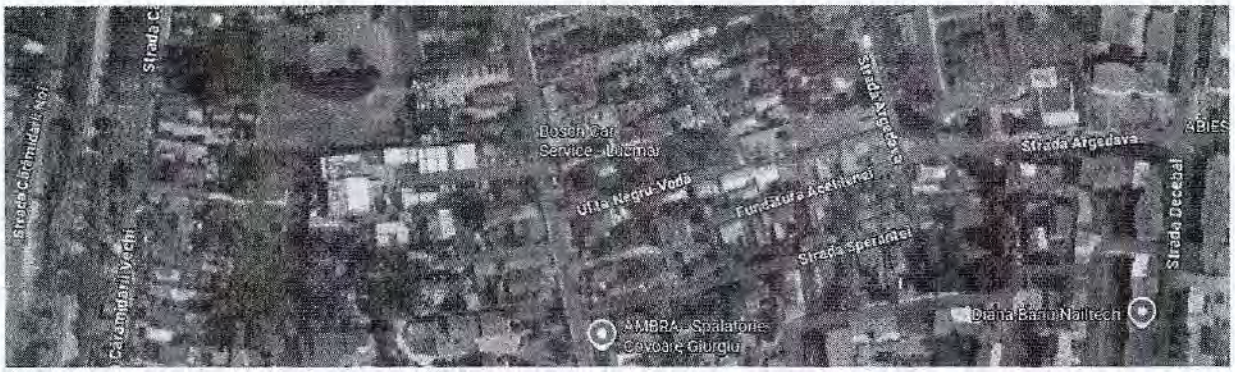
Giurgiu, Giurgiu

cristea

0760 158 409

Nume*

Vand 1600 mp teren intravilant constructii in municipiul Giurgiu, zona Negru Voda, service Lucmar. Utilitati pe teren: apa, canalizare, energie electrica, gaze. Zona verde, linistita, aproape de gradinite, scoli, shopping area, magazine alimentare, supermarketuri.



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

Teren

30 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

Valabil din 10/12/2025 5:21:31 PM



Eugenia

Vezi toate anunțurile

0762660997

Specificații

Suprafata terenului	268 m²

Descriere

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

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Comparabile utilizate in studiul de piata

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-str-paltinului/81022fd52f2671h11427ih78g758f892.html?_gl=1*152lfyi*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw_-3GBhAYEiwAjh9fUHIT4bjsJgaustEettb-X86kAGojNxSbhyz3D7TBhlbZpzA90517YRoCUsoQAvD_BwE

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului

27 000 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

Valabil din 10/13/2025 10:00:26 AM







A

Alex Geo

Vezi toate anunțurile

0722997697

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Suprafata terenului	535 m^2
Front stradal	14
Numar fronturi	1
Latime drum acces	6
Destinatie	De vacanta, Rezidential
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, Teren imprejmuit

Descriere

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului, Suprafata din acte 525mp, din masuratori 535mp, deschidere 14ml la strada, terenul este liber, plan, imprejmuit cu gard din plasa metalica, tevi metalice, porti metalice. Pe teren se afla doua containere metalice fara pereti (pentru eventuala constructie) si 8 pomi fructiferi in partea din spate.



Comparabile utilizate pentru studiu de piata – abordarea prin venit

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

Spatiu comercial central - de închiriat

Central, Giurgiu - Vezi Hartă

390 € / lună
3 € / mp / lună



Administrator
VPI REAL ESTATE

0724762576
Apelează acum

Spatiu comercial central - de închiriat

Central, Județul Giurgiu - Vezi Hartă

375 € / mp / lună
48.750 € / lună



Administrator
VPI REAL ESTATE PRO

0724762576
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Spatiu comercial central - de închiriat

VPI Real Estate Romania va propune spre inchiriere un spațiu comercial situat central, lângă piața principală. Proprietatea dispune de 2 camere, baie si grădină. va așteptăm pentru vizionare.
mai multe detalii la numărul de telefon 0763615813 Apelează acum
Citește mai mult

Specificații

ID anunț: XBT04000

Actualizat în: 04.09.2024

Tip imobil:	Spațiu stradal	Nr. locuri parcare:	2
Suprafața utilă totală:	130 mp	Stadiu construcție:	Există
Regim înălțime:	P+1E	An construcție:	1990 (Există)
		Destinație recomandată:	Spațiu stradal

UTILITĂȚI GENERALE

Apa
Canalizare
Curent

COMISION

negociabil

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



Demetrius
Pe OLX din martie 2013
Activ pe 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

076 562 0370

Mai multe anunțuri ale acestui vâ

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 238km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

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

Arată mai multe

Publicitate

Postat 02 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Analiza piata - Calcul rata de capitalizare

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



PRIVAT

Ion729514

Trimite mesaj

076 434 7011

LOCALITATE

Giurgiu,

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

CAUTĂ ZONA OUTLET

Inchiriez spatiu comercial 336mp

1 EUR

0 EUR/m²

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă



S.C. LUCI SI IULI S.R.L.

Vezi toate anunțurile

0723585119

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".

https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70WIjI2B6JmwKUhctR6ZREZkFwkanYaAoz_EALw_wcB

Spatiu comercial Giurgiu **874.272 €**

Central, Județul Giurgiu - Vezi Hartă





Raportează anunț



Andrei Grecu
CERVED PROPERTY SERVICES
0731038646
Trimite mesaj
Trimite linkul unui prieten pe:
Activați notificările acum pentru cele mai noi anunțuri de proprietăți
Activați



Case Prefabricate Ieftine
Case prefabricate Deschideți >

Descriere

Spatiu comercial Giurgiu

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

ID anunț: XAALMGAU — Actualizat în: 08.01.2024

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

Alte detalii:

Proprietatea este compusa dintr-o constructie cu un regim de inaltime S+P+2E, avand destinatia de sediu administrativ si terenul aferent acesteia in suprafata de 480 mp, in cota indiviza. Imobilul este amplasat in zona centrala a Mun. Giurgiu, subzona Piata Mare, str. Vlad Tepes, fapt pentru care imobilul beneficiaza de o vizibilitate foarte buna.
Clasa energetica C
Consumul anualspecific de energie (kWh/m2an) 263
Indice de emisii echivalentCO2 (kgCo2/m2an) 123

Suprafata construita: 2457 mp
Nr incaperi: 20
Utilitati - Utilitati generale (Telefon)

pretvanzare: 874272
monedavanzare: EUR
pretvanzaremp: 434,51
monedavanzaremp: EUR

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

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



PRIVAT

Constantin
Pe OLX din mai 2017
Activ pe 04 octombrie 2024

Trimite mesaj

077 383 0422

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vân:

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

Arată mai multe

Publicitate

Postat 28 septembrie 2024

Închiriez/Vînd,Spațiu Comercial,Ultracentral,la Stradă

5 € Prețul e negociabil

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

-Imobilul este nou, construit în anul 2012,pe cadre,beton (ceeea 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 d acces,infrastructură pentru două lifturi(pentru persoane pe față și marfă în spate),acces parcare și aprovizionare,prin strada Cantonului,nr.7-9,pavajul cu mozaic,balcoane,terase cca 1200mp,delimitarea proprității cu Tuya și gard.
-Suprafața construită totală este de 4000mp (ampreta la sol =1400mp),teren cca.2000mp.

-Clădirea se pretează la orice activitate.

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

https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?_gl=1*plwhl7*_gcl_aw*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUlNemtpUjRkNGFBcG90RUFMd193Y0l.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODA4MDguMC4wLjA.

Actualizat: 29.09.2024

Publicat: 26.05.2021



Etaj:	parter
Destinatia proprietatii:	birouri
Tip clădire:	cladire de birouri
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	proprietate utilizata
Tip vânzător:	agenție

Caracteristici

Descriere

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

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



PRIVAT

ion729514
Pe OLX din august 2023
Activ pe 09 septembrie 2024

Trimite mesaj

076 434 7011

Mai multe anunțuri ale acestui vân

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

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

Arată mai multe

Postat 23 septembrie 2024

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Vanzare/inchiriere: Vanzare | Suprafata utila: 432 m²

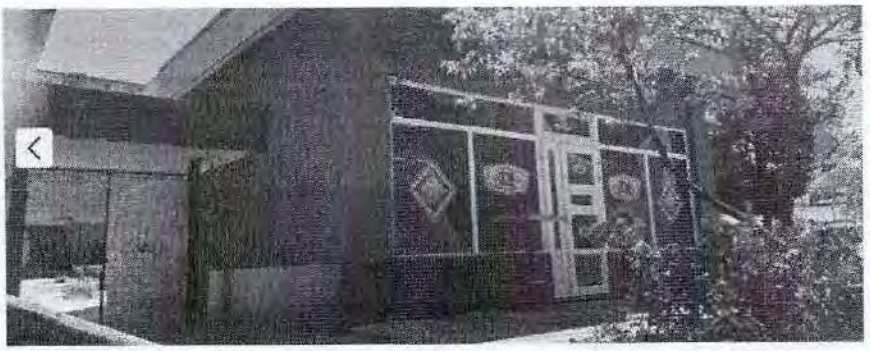
Publicitate



CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

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



072 674 1618

Mai multe anunțuri ale acestui v

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

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

Arată mai multe

Postat 07 septembrie 2024

Spatiu Comercial

88 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 95 m²

DESCRIERE

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

Publicitate



Spatiu comercial

85 000 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu | Vezi pe hartă

0726741618

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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



Postat 10 septembrie 2024

Închiriere spațiu

1 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 100 m²

Beiariu
Pe OLX din septembrie 2017
Activ pe 26 iulie 2024

Trimite mesaj

072 998 8253

Mai multe anunțuri ale acestui vân

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vi

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

Arată mai multe

Publicitate

CAUTĂ ZONA

Spatiu de închiriat cu o suprafață de 100m patrati,poate fi utilizat pentru diferite activități:[comerț, prestari servicii ,etc.)
Spațiul are toate utilitățile necesare .

Este situat stradal pe Bld.Bucuresti, lângă Kaufland .

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

https://www.publi24.ro/anunturi/iu2mobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-de-inchiriat/h4722d5i59d972g7eg748e964g92d71i.html

Spațiu de închiriat

5 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 01.10.2024 15:34:00







0720960684

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 339

Raportează

Maria

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata utila	30, 0 m^2

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.

Exista posibilitate de parcare, strada în fața spațiului.

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

oblio
Emite facturi cu Oblio si poti castiga o Tesla
Integrat genial de simplu, gratuit pe viata cu e-Factura

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

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri , cabinet, showroom.

1 600 RON

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 06.09.2024 16:50:01









Specificații

Suprafata utila	60, 0 m^2

Descriere

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri, cabinet, showroom.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0724541747

0724541747

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este vala

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 169

Raportează

Ovidiu

Telefon validat

Vezi toate anunțuri

Urmărește

Distribuie anunțul pe



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

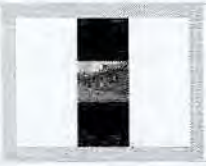
Spatiu comercial de inchiriat

3 000 RON

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 30.09.2024 08:57:41







0761270537

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valab

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 224

Raportează

G

Elena Bongioi

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata utila	100. 0 m^2

Descriere

spatiu comercial stradal de inchiriat

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 menționată B-dul Ac Miron Nicolescu nr 1b.
3000 lei luna




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



Spatiu comercial central - de închiriat
Central Giurgiu - Vezi Hartă

48.750 € / lună
375 € / mp / lună



Administrator
VPI REALESTATE PRO
0724762576
Apelează acum

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

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



Demetrius
Pe OLX din martie 2013
Activ pe 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

076 562 0370

Mai multe anunțuri ale acestui vâ

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 238km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

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

Arată mai multe

Publicitate

Postat 02 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

Spatiu comercial " DOI PAPUCI"
Giurgiu, sos. Bucuresti nr. Ansamblu 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 in rate direct prin proprietar fara comisioane, dobânzi.
Acceptăm si unele schimburi, variante!

https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-giurgiu-central-222718862

Spațiu comercial 749,85 mp, GIURGIU

Central, Giurgiu · Vezi Hartă

5.248 € / lună

7 € / mp / lună







Sup. utilă / mp. util: 749,85 mp

Tip prop.: Clădire de birouri

Niv.: 2

Georgiana Anghelus
Direct Proprietar

0731038276
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează anunț

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Spatiu de birouri situat in Giurgiu, Str. Vlad Tepes nr. 14. Spatiul este situat langa piata centrala a orasului, intr-o cladire individuala, la parterul carela isi desfasoara activitatea Banca Comerciala Romana. Parcare: In fata spatiului exista parcare amenajata pe domeniul public. Transport public: Autobuz
Structura Cladirii: Subsol + Parter + 2 Etaje
Suprafata disponibila totala 749.85 mp dispusa astfel: 271.50 mp Parter, 299.66 mp Etajul 1, 178.69 mp Etajul 2
Chiria pentru intregul spatiu: 7 Euro/mp/luna

https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-giurgiu-nord-est-50mp-271210420

SPATIU COMERCIAL STRADAL, SE POATE COMPARTIMENTA INTRE 50 - 400 mp

Nord-Est, Giurgiu · Vezi Hartă

350 € + TVA / lună

7 € + TVA / mp / lună



Mihai Alexandru
Imobiliarealso PRO

0768445569
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Spatiul de inchiriat se afla exact pe bulevardul principal al orasului
Este un spatiu generos dar se poate inchiria separat,
MINIM 50 MP cu intrare separata
Compartimentarea se poate realiza dupa nevoile fiecaruia ideal pentru
Farmacie, cafenea, magazin alimentar, cabinet medical, notariat, etc
La nevoie se ofera si acces prin spate pentru aprovizionare
Toaletele se pot amenaja oriunde pe suprafata spatiului

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial/7f1d3ii5h6fh7fe52g72890he6dghh6d.html

Spatiu Comercial

900 EUR negociabil
9 EUR/m²

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

Valabil din 29.09.2026 06:35







Florin

Vezi toate anunțurile

0774607349

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata utila	100 m²

Descriere

De închiriat Spațiu Comercial suprafață 100mp grup social separat incalzire Centrala.

ID anunț: 1627398672

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 624

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/h273fg251fg7755d1g7e473e9d7i2792.html

Spatiu comercial de inchiriat

449 EUR
6,41 EUR/m²

Giurgiu, Giurgiu | Vezi pe hartă

Valabil din 05.10.2026 21:45









Telefon validat

A

Adi Barb

Vezi toate anunțurile

0723274313

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Suprafata utila	70 m²
Anul constructiei	1990

Descriere

Ofer spre inchiriere spatiu comercial stradal.
Localizare este Strada Argedava intersectie cu B-dul Bucuresti.
Spatiul este dotat cu aer conditionat, centrala termica proprie, rampa pentru persoane cu dizabilitati. Suprafata totala 70mp
In trecut a fost farmacie umana.

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial/h95h7214168276g12f48d9803e0441ie.html

Spatiu comercial

700 EUR negociabil

7 EUR/m²

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

Valabil din 01.10.2026 17:16









Telefon validat

C

Constantin Petrescu

Vezi toate anunțurile

0766332465

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Clasa energetica	A
Suprafata utila	100 m²

Clasa energetica	A
Suprafata utila	100 m^2
Suprafata construita	150 m^2
Anul constructiei	2000
Numar niveluri	1
Locuri parcare	8
Acces	stradal, intersectie importanta
Destinatie anterioara	bar restaurant
Stare imobil	Modernizat
Structura rezistenta	Zidarie
Nr. niveluri subterane	1
Suprafata platforma	150 m^2

Descriere

parterul locuintei, se preteaza pt:
restaurant
bar
alimentara
cabinet medical
sala jocuri copii si jocuri mecanice, biliard
pariuri sportive
aprozar

https://homezz.ro/inchiriez-spatiu-comercial-giurgiu-4262065.html

Închiriez spațiu comercial Giurgiu Casa cartii

Spatiu comercial de inchiriat, 120 m², Giurgiu

5 €





AlexandruB
PROPRIETAR
Vezi toate anunțurile
0720 528 850
număr de telefon verificat
Trimite mesaj
Solicită vizionare
Salvează la favorite
Galeria Foto
Specificații și descriere
Localizare
Despre zonă
Anunțurile utilizatorului
Anunțuri similare

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Suprafața utilă	120 m²	Tip imobil	
Stadiu construcție	Finalizat	Tip tranzacție	
Tip vânzător	Persoană fizică		

Închiriez spațiu comercial în Giurgiu
Suprafața 120 mp
2 intrări
Acces parcare
Stradal
Pozele din interior nu sunt actuale(culoarea pe pereti este gri in prezent)

Data	Eveniment	Preț	Sursa
02/10/2026	Revenit pe piață	€ 5 12220%	homezz.ro
24/02/2022	Revenit pe piață	€ 616 7%	romimo.ro
21/05/2017	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
02/04/2017	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
03/03/2017	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
01/02/2017	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
02/01/2017	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
05/12/2016	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
07/08/2016	Actualizat	€ 659.1	olx.ro
24/07/2016	Intrat pe piață	€ 659.1	olx.ro

Valoarea de 5,49 eur/mp este diminuata cu 10% - 5 eur/mp, evaluatorul considera marja de negociere aferent chirie 10%

Anexa Nr. 3 - Fotografii

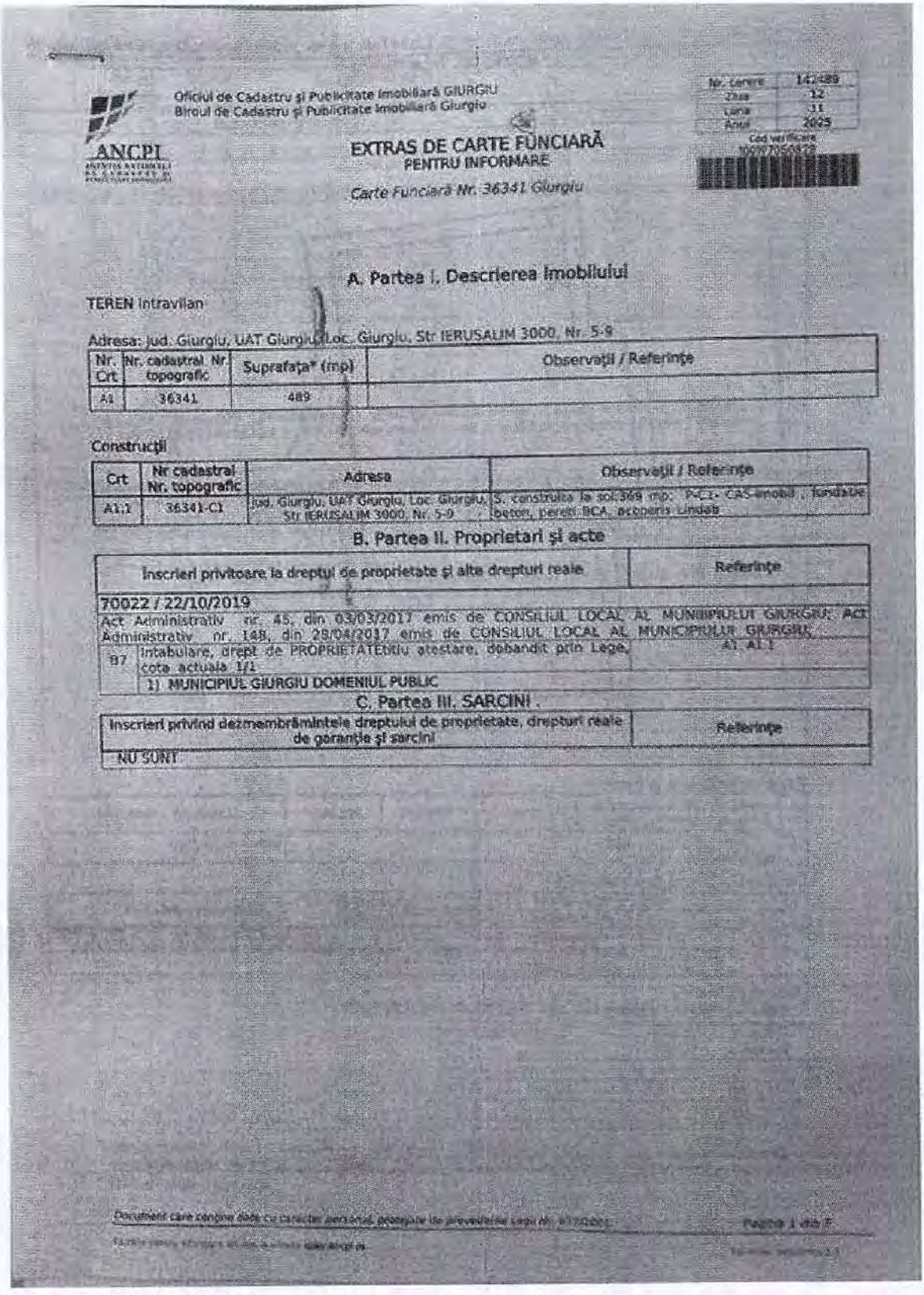







CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Anexa Nr. 4- Acte



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

ANCPI

Nr. cerere	142489
Ziua	12
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36341 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str IERUSALIM 3000, Nr. 5-9

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	36341	489	

Construcții

Crt	Nr cadastral/ Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36341-C1	Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str IERUSALIM 3000, Nr. 5-9	S. construită la sol:369 mp; P-CI- CAS-imobil , fundație beton, pereți BCA, acoperiș lindab

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
70022 / 22/10/2019		
Act Administrativ nr. 45, din 03/03/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU. Act Administrativ nr. 148, din 28/04/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU.		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 A1.1
	1) MUNICIPIUL GIURGIU DOMENIUL PUBLIC	

C. Partea III. SARCINI

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001

Pagina 1 din 2

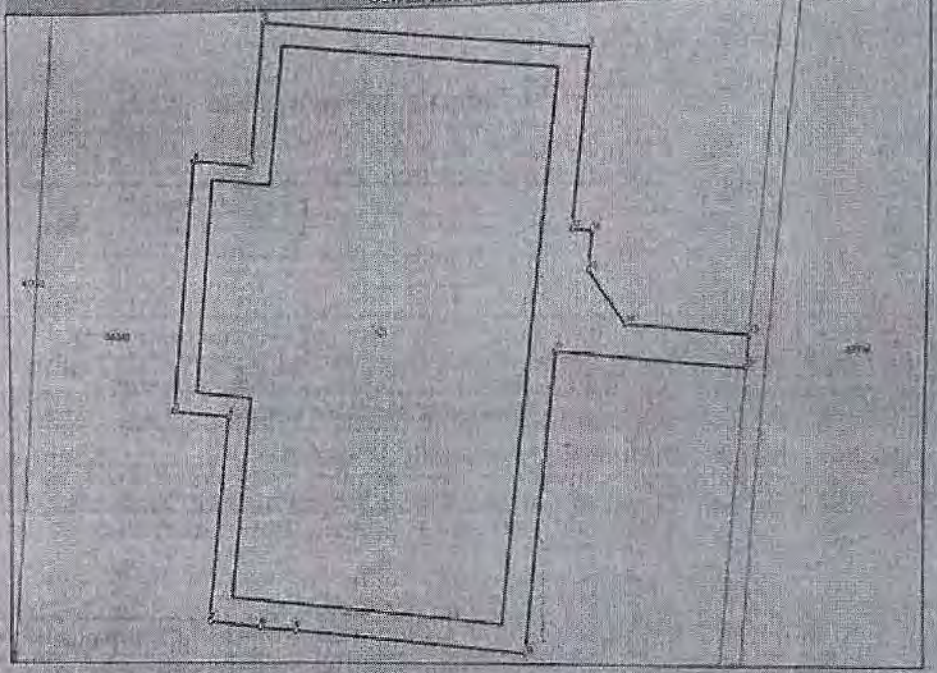
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36341	489	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	489	-	-	-	Teren neimprejmuit

Date referitoare la construcții

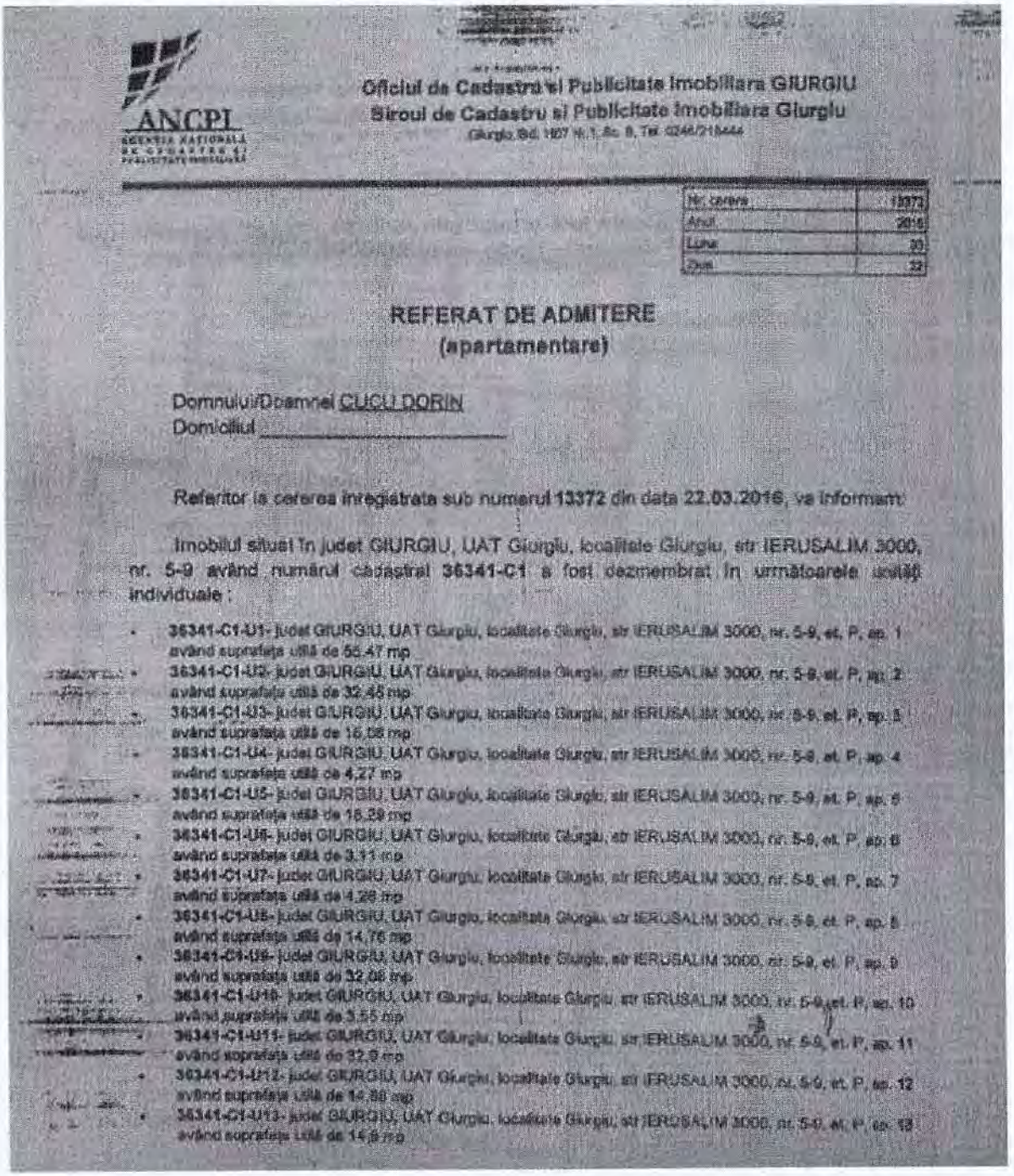
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36341-C1	construcții administrative și social culturale	369	Cu acte	S. construită la sol:369 mp; P-C1- CAS-Imobil, fundație beton, perei BCA, acoperis tindala

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	15.543
2	3	8.768
3	4	2.768

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001

CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com



ANCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara GIURGIU
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu
Giurgiu, Bd. 1907 Nr.1, Bc. 8, Tel: 0246/218446

Nr. cerere	13372
Anul	2018
Luna	03
Ziua	22

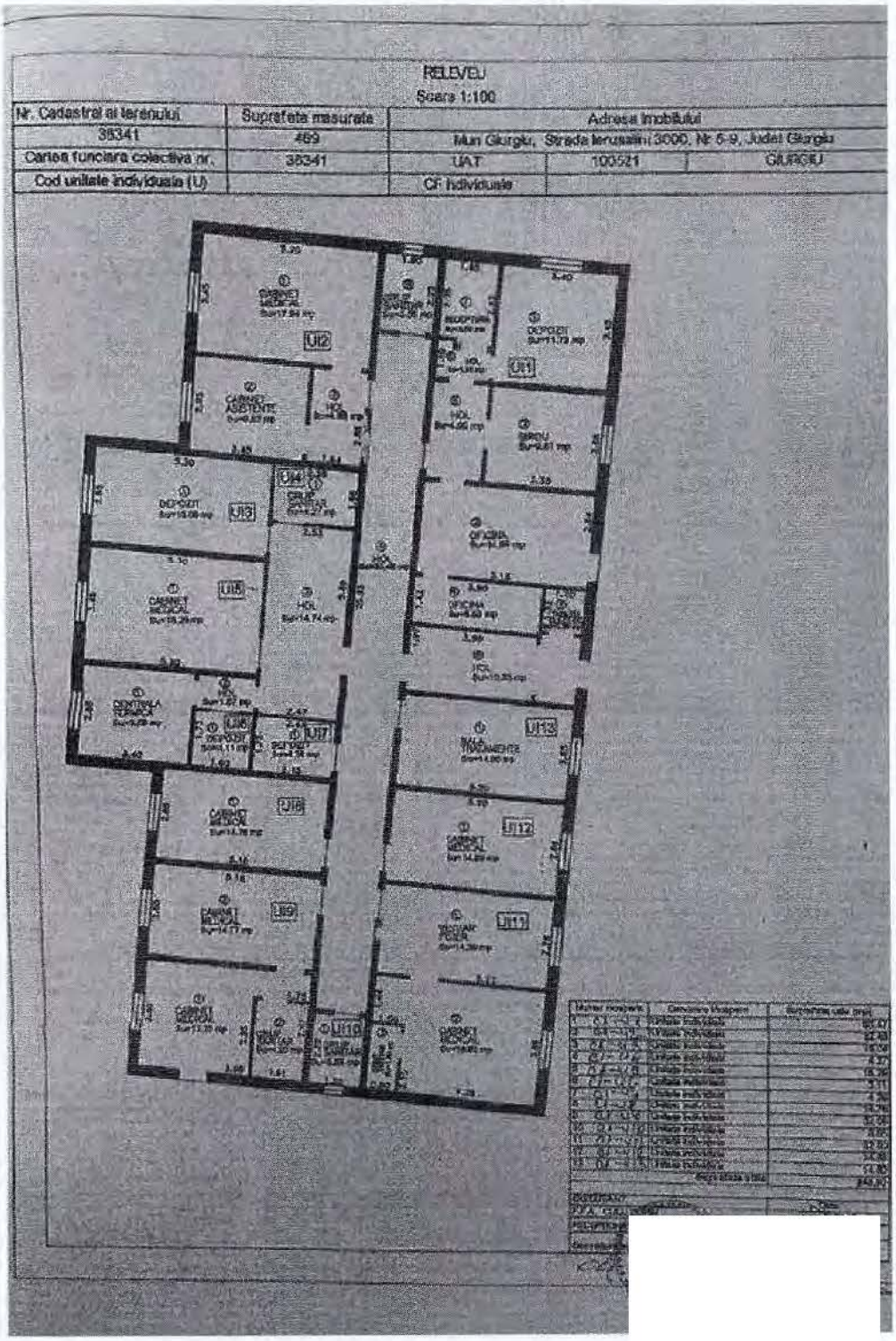
REFERAT DE ADMITERE
(apartamentare)

Domnului/Doamnei CUCU DORIN
Domiciliul _____

Referitor la cererea inregistrata sub numarul **13372** din data **22.03.2018**, va informam:

Imobilul situat in judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9 avand numarul cadastral **36341-C1** a fost dezmembrat in urmatoarele unitati individuale :

- **36341-C1-U1**- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 1 având suprafata utila de 56,47 mp
- **36341-C1-U2**- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 2 având suprafata utila de 32,45 mp
- **36341-C1-U3**- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 3 având suprafata utila de 16,08 mp
- **36341-C1-U4**- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 4 având suprafata utila de 4,27 mp
- **36341-C1-U5**- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 5 având suprafata utila de 16,29 mp
- **36341-C1-U6**- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 6 având suprafata utila de 3,11 mp
- **36341-C1-U7**- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 7 având suprafata utila de 4,28 mp
- **36341-C1-U8**- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 8 având suprafata utila de 14,76 mp
- **36341-C1-U9**- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 9 având suprafata utila de 32,08 mp
- **36341-C1-U10**- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 10 având suprafata utila de 3,55 mp
- **36341-C1-U11**- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 11 având suprafata utila de 32,9 mp
- **36341-C1-U12**- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 12 având suprafata utila de 14,80 mp
- **36341-C1-U13**- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 13 având suprafata utila de 14,8 mp



CEAROM EVALUARI SRL
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul Bucureşti, nr. 84 - 86,
tel. 004 0246 211.827, 215.401
mobil: 004 0372 705.333

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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

NR.96.705/30.09.2026

Către,

S.C. CEAROM EVALUĂRI S.R.L.

Strada Egalităţii, Nr.7, Bl.Lastun, Et.4-5, Ap.28
Galaţi

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.67.280/06.07.2026, vă rugăm să procedaţi la întocmirea Raportului de evaluare şi Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piaţă prin identificarea valorii minime de tranzacţionare a proprietăţilor similare în scopul determinării redevenţei, pentru concesionarea spaţiului (cabinet medical) în suprafaţă utilă de 32,45 mp., ceea ce îi corespunde o suprafaţă construită din clădire de 57,754 mp. (inclusiv părţile de utilitate comună) şi o cotă indiviză din teren cu suprafaţa de 76,60 mp., ce aparţine domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Ierusalim 3000, incinta Dispensarului nr.5-9, pentru o perioadă de 10 ani.

Menţionă faptul că în prezent spaţiul mai sus menţionat face obiectul unui contract de concesiune cu valabilitate până la data de 15.11.2026.

p. PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU
VICEPRIMAR,
Ionel Muscalu

DIRECŢIA PATRIMONIU
Director Executiv,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA

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

ANCPI

Nr. cerere	103875
Ziua	25
Luna	09
Anul	2026

Cod verificare
100716211490

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36341 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str IERUSALIM 3000, Nr. 5-9

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36341	489	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	36341-C1	Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str IERUSALIM 3000, Nr. 5-9	S. construita la sol:369 mp; P-C1- CAS-Imobil , fundatie beton, pereti BCA, acoperis Lindab

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
70022 / 22/10/2019		
Act Administrativ nr. 45, din 03/03/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNIIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 148, din 28/04/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1 / 6.9
	2) **MUNICIPIUL GIURGIU**, DOMENIUL PRIVAT	
103875 / 25/09/2026		
Act Administrativ nr. 256, din 24/09/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 30376, din 23/03/2026 emis de PRIMĂRIA MUNCIPIULUI GIURGIU;		
B9	Se notează trecerea imobilului de sub A1 din Domeniul Public in Domeniul Privat al Municipiului Giurgiu	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

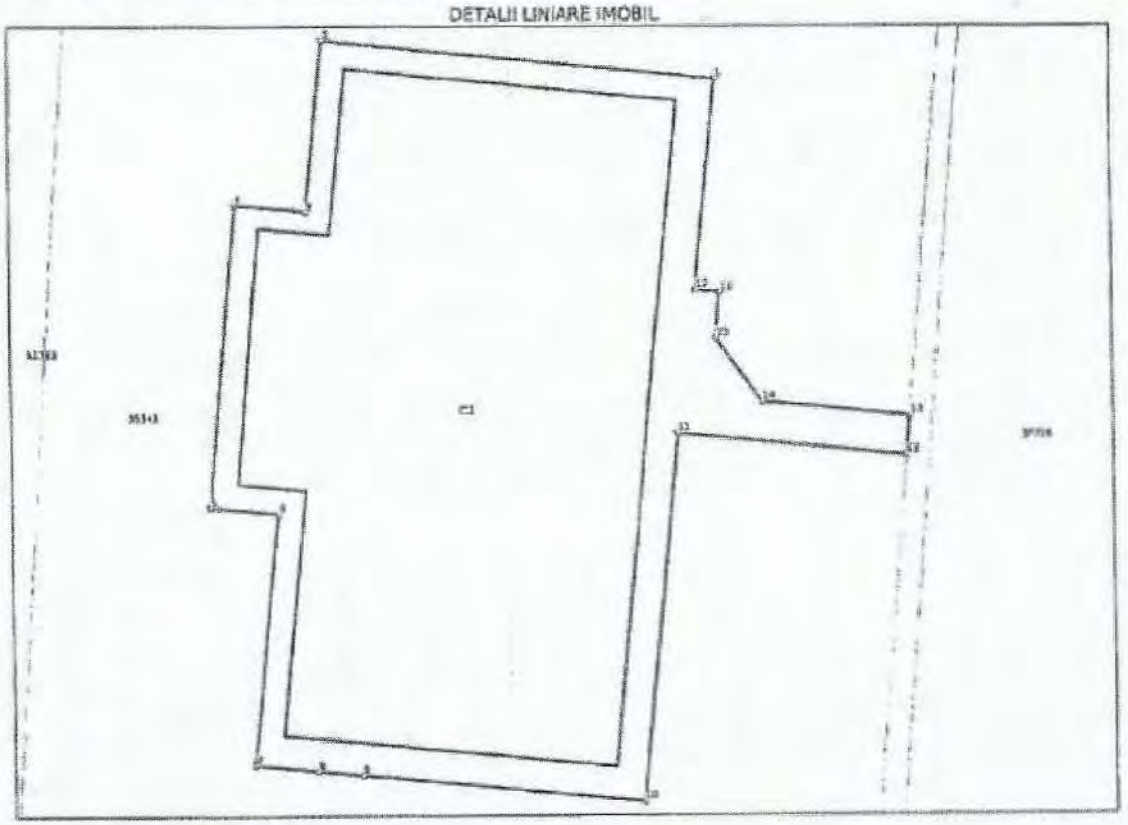
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36341	489	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	489	-	-	-	teren neimprejmuit

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	36341-C1	constructii administrative si social culturale	369	Cu acte	S. construita la sol:369 mp; P-C1- CAS-imobil , fundatie beton, pereti BCA, acoperis Lindab

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	15.343
2	3	6.768
3	4	2.768

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment - (m)
4	5	11.919
5	6	2.655
6	7	9.915
7	8	2.434
8	9	1.735
9	10	11.055
10	11	14.498
11	12	8.868
12	13	1.569
13	14	5.701
14	15	3.097
15	16	1.8
16	17	0.941
17	1	8.34

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P, 241.

Data soluţionării,
25-09-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
Mihali-Theodor Mogîldea

(parafa şi semn

Referent.

(parafa şi semnătura)

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

SECRETAR GENERAL

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma https://epay.ancpi.ro