



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 288 / 16.10.2026

privind aprobarea prelungirii duratei unor contracte de concesiune

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.100.906/12.10.2026;
- raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu – Compartiment 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 administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public si 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 și funcționarea cabinetelor medicale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.4, alin.(1) și (3) din Hotărârea Guvernului nr.884/2004, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale;
- prevederile art.art.108, lit."b,, ale 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;

HOTĂRĂȘTE:

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 concesiunea 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.

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 concesiunea spațiului în suprafață utilă 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.

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.

Art.7. Prolungirea 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 Primarului municipiului Giurgiu, Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartiment Urmărire, Executare Contracte, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu și titularilor contractelor de concesiune.

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

REFERAT DE APROBARE

Prin cererile înregistrate la Primăria Municipiului Giurgiu, titularii de contracte de concesiune care funcționează în incinta Dispensarului nr.5-9, din Strada Ierusalim 3000, solicită prelungirea duratei contractelor de concesiune nr.20.415/11.11.2004, nr.20.416/11.11.2004 și nr.20.411/11.11.2004, încheiate cu instituția noastră.

Contractele de concesiune expiră la data de 15.11.2026.

Conform prevederilor 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, acestea pot fi prelungite astfel încât durata întregului contract să nu depășească 49 de ani.

În acest sens au fost întocmite Studii de oportunitate înregistrate la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.100.616/09.12.2026, nr.100.622/09.10.2026, și nr.100.613/09.10.2026.

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

” Hotărâre privind aprobarea prelungirii duratei unor contracte de concesiune”

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, va întocmi raportul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre, pe care le va susține în fața comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină pentru avizare

INIȚIATOR,
PRIMAR,

Adrian ANGHELESCU

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.100.906/12.10.2026, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea prelungirii duratei unor contracte de concesiune, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

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

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea prelungirii duratei contractelor de concesiune nr.20.415/11.11.2004, nr.20.416/11.11.2004 și nr.20.411/11.11.2004.

Titularii de contracte de concesiune care funcționează în incinta Dispensarului nr.5-9, din Strada Ierusalim 3000, solicită prelungirea duratei contractelor de concesiune încheiate cu instituția noastră.

Contractele de concesiune expiră la data de 15.11.2026.

Conform prevederilor 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, acestea pot fi prelungite astfel încât durata întregului contract să nu depășească 49 de ani.

În acest sens au fost întocmite de către un evaluator autorizat Studii de oportunitate prin care a fost stabilită valoarea redevenței.

Întrucât concesionarea se aprobă pe baza Studiului de oportunitate prin hotărâre a Consiliului Local, propunem aprobarea prelungirii duratei unor contracte de concesiune.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", 139, alin.(3), lit."g" și art.196, alin.(1), lit."a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, prevederile Legii nr.24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare, și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
Direcția Patrimoniu**

Cristian TRĂISTARU

**DIRECTOR EXECUTIV,
DJAL**

Lavinia FĂRMATE

**ÎNTOCMIT,
Bursea Mădălina**

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea prelungirii duratei contractelor de concesiune nr.20.415/11.11.2004, nr.20.416/11.11.2004 și nr.20.411/11.11.2004.

Titularii de contracte de concesiune care funcționează în incinta Dispensarului nr.5-9, din Strada Ierusalim 3000, solicită prelungirea duratei contractelor de concesiune încheiate cu instituția noastră.

Contractele de concesiune expiră la data de 15.11.2026.

Conform prevederilor 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, acestea pot fi prelungite astfel încât durata întregului contract să nu depășească 49 de ani.

În acest sens au fost întocmite de către un evaluator autorizat Studii de oportunitate prin care a fost stabilită valoarea redevenței.

Întrucât concesionarea se aprobă pe baza Studiului de oportunitate prin hotărâre a Consiliului Local, propunem aprobarea prelungirii duratei unor contracte de concesiune.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", 139, alin.(3), lit."g" și art.196, alin.(1), lit."a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, prevederile Legii nr.24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare, și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Burcea Mădălina



P. Popescu

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea prelungirii duratei unor Contracte de concesiune

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.49.481/21.10.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.50.357/23.10.2019;
- cererea nr.45.188/30.09.2019 a doamnei Aristide Louise, cererea nr.45.189/30.09.2019 a domnului Davida Vasile, cererea nr.45.800/02.10.2019 a doamnei Dinu Cristina Elena, cererea nr.45.162/30.09.2019 a doamnei Galie Cătălina, cererea nr.45.191/30.09.2019 a domnului Iacob Cristin Paul Sebastian și cererea nr.45.192/30.09.2019 a doamnei Marsalogu Lucia Doina;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile CAP.3, art.3.2. ale contractelor de concesiune încheiate între Consiliul Local al Municipiului Giurgiu și titularii de contracte, ale art.108 și art.306, alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, ale Ordonanței Guvernului nr.124/1998, actualizată și republicată, aprobată prin Legea nr.629/2001 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale și ale art.4, alin.(1) și alin.(3) din Hotărârea Guvernului nr.884/2004, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c”, alin.(6), lit.„a”, art.139, alin.(3), lit.„g” și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă prelungirea duratei Contractului de concesiune nr.20.416/11.11.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și Aristide Louise pentru o perioadă de 7 ani.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.49.348/18.10.2019, privind concesionarea spațiului în suprafață utilă 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 public 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.20.410/11.11.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și Davida Vasile, pentru o perioadă de 7 ani.

Art.4. Se aprobă Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.49.343/18.10.2019, privind concesionarea spațiului în suprafață utilă de 32,45 mp., ceea ce îi corespunde o suprafață construită din clădire de clădire de 57,754 mp., (inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 76,60 mp., aparținând domeniului public 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.20.413/11.11.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și Dinu Cristina Elena, pentru o perioadă de 7 ani.

Art.6. Se aprobă Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.49.340/18.10.2019, privind concesionarea spațiului în suprafață utilă de 18,29 mp., ceea ce îi corespunde o suprafață construită din clădire de 32,551 mp., (inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 43,17 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în incinta Dispensarului nr.5-9, strada Ierusalim 3000, conform anexei 3 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Se aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune nr.20.417/11.11.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și Galie Cătălina, pentru o perioadă de 7 ani.

Art.8. Se aprobă Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.49.352/18.10.2019, privind concesionarea spațiului în suprafață utilă de 14,88 mp., ceea ce îi corespunde o suprafață construită din clădire de 26,483 mp., (inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 35,12 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în incinta Dispensarului nr.5-9, strada Ierusalim 3000, conform anexei 4 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9. Se aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune nr.20.411/11.11.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și Iacob Cristin Paul Sebastian, pentru o perioadă de 7 ani.

Art.10. Se aprobă Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.49.343/18.10.2019, 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 public al Municipiului Giurgiu, situat în incinta Dispensarului nr.5-9, strada Ierusalim 3000, conform anexei 5 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.11. Se aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune nr.20.415/11.11.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și Marsalogu Lucia Doina, pentru o perioadă de 7 ani.

Art.12. Se aprobă Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.49.345/18.10.2019, 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 public al Municipiului Giurgiu, situat în incinta Dispensarului nr.5-9, strada Ierusalim 3000, conform anexei 6 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.13. Prolungirea duratei contractelor de concesiune încheiate între Municipiul Giurgiu și titularii de contracte se va face prin Acte adiționale.

Art.14. 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.15. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu și titularilor contractelor de concesiune.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Pălăngeanu Dumitru

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 01 noiembrie 2019
Nr. 431

Adoptată cu un număr de 21 voturi pentru, din totalul de 21 consilieri prezenți

ANEXA 1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI		
GIURGIU		
Nr.	1006/16	
anul	1026 luna	10 ziua 09

STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND ÎNȚIEREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A UNUI IMOBIL TIP CABINET MEDICAL FORMAT DIN SPAȚIU UTIL PARTE DIN C1 ÎN SUPRAFAȚA DE 32,9 MP, SPAȚIU CONSTRUIT AFERENT C1 DE 58,555 MP ȘI TEREN 77,66 MP AMPLASAT ÎN ÎNCINTA DISPENSARULUI MEDICAL UMAN NR 5-9 SITUAT ÎN STR. IERUSALIM 3000 ADIACENT PRELUNGIRII STRAZII DECEBAL DIN UAT GIURGIU – DOMENIUL PRIVAT ÎN SCOPUL CONCESIONĂRII

BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 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 concesiunii

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

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței din concesiune și 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 concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 identificării valorii minime de tranzacționare în scopul determinării valorii redevenței din concesiune pentru o perioadă de amortizare de 25 ani.

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității concesiunii unui imobil tip cabinet medical format din spațiu util C1-U8 32,9 mp, spațiu construit aferent C1-U8 58,555 mp și teren 77,66 mp amplasat în incinta dispensarului medical uman nr 5-9 situat în 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 în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- **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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 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.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

CAPITOLUL I Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

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 inregistrat in CF UAT Giurgiu conform CF 36341.

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

Inițiativa concesiunii 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 concesiune 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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 redevenței din concesiune

Având în vedere valorile obținute în raportul de evaluare și utilizarea terenului (curti-construcții) pentru estimarea valorii minime a redevenței din concesiune a fost utilizată valoarea obținută prin abordarea

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 următoarele:

Abordările prin venit si cost

Abordari in evaluare:	S-au aplicat abordările 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 licitație publică 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.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 - Relevu 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 perimetrare din zidarie (bca), acoperis din tigla metalica asezat pe astereala din lemn. Finisaje minimale de birou/cabinete medicale.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in 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 ca nu avem nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, 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 si concluziile prezentate in Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

**VIERULAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

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

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

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

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚA A EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de catre Client pentru **determinarea valorii de piata pentru concesiunea imobilului.**

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

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

1.4.2. Identificare cadastrala

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului compus din:

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

²prin "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 proprietății 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 influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mentiuni cu privire la ipoteци si/sau grevări ale dreptului de proprietate.
- iii. Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: conform extras nu sunt inscise 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 piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii între cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluării: **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

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Raportarea

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

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

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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, Relevu 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 și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii sau a altor servicii de evaluare furnizate.

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

Au fost stabilite si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze: evaluarea s-a realizat in ipoteza ca toate informatiile si documentele furnizate de catre client sunt reale, corecte si neviolate; 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.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

- 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

- 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;
- 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.
- 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;
- distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatori ai raportului;

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ. Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 –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.

⁴SEV: 100, 101, 102, 103, 230

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1. INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator in data de 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 legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

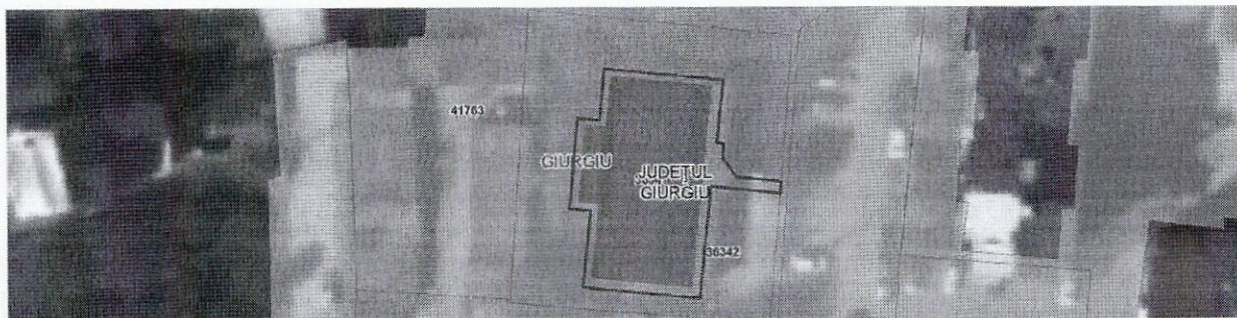
In urma investigatiilor, nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** 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 piață la nivel de zona.

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

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

Imobilul este situat in localitatea Giurgiu, str. 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.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

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

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

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

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. informatii despre costuri de construire

Din informatiile culese de evaluator, costul de construire pentru dispensar medical cu regim inaltim 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 constructii, materiale de constructii, 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.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 sanatare 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 specifice vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.⁷

3.1.3. OFERTA

⁶SEV 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 oferate pe piata imobiliara pentru inchiriere. Nu au fost identificate proprietati similare oferate 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.

Situatia actuala

Oferta pentru inchirieri de spatii prestari servicii/administrativ

Oferta de proprietati de tip spatii prestari servicii pentru inchiriere in mun. Giurgiu se manifesta din partea urmatoarelor participantii pe piata:

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

⁸SEV 100 – Cadrul general, par.14

- proprietari care dețin spații în exces și care le închiriază pentru a-și crește veniturile;

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

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

Cererea de spații birouri si comerciale

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

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

Rata de neocupare si rata de capitalizare

Rata de neocupare medie este de 10-15% conform studiilor de piață realizate de CBRE Romania, Colliers, Darian, Jones Langa LaSalle, etc prezentate in revista Valoarea, oriunde este ea. In zona 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 piață realizat de evaluator. Evaluatorul a ales rata de capitalizare de 10.5% deoarece spatiul cu specific sanatare publica este amplasat in zona rezidentiala, Giurgiu este un oras secundar cu activitate economica restransa (in zona nu sunt prezenti angajatori de anvergura, orasul nu este conectat la rețeaua de autostrazi, veniturile sunt generate preponderent din activitati comerciale).

Cererea pentru închiriere de spații administrative/comerciale

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

Echilibrul pieței

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

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

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

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

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

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea evaluata, acesta se identifica cu proprietatile cu destinatie de spatii 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 proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definită în Glosar SEV-2025 ca fiind:

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

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

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

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

1. spațiu industrial – proprietatea este amplasată în zona rezidențială, fără acces pentru utilaje industriale, ca atare această utilizare nu este permisă legal
2. spațiu comercial/administrativ-birouri – nu este asigurat vadul comercial necesar unei dezvoltări ca spațiu comercial, ci doar ca spațiu administrativ-birouri pe acest segment de activitate. Conform informațiilor colectate de pe piață și a verificării ofertelor de închiriere anterioare, spații similare au fost oferite la închiriere la valoarea de 5-8eur/mp.
3. proprietate rezidențială – dotările, facilitățile sunt specifice unui spațiu cu utilizare socio-culturală, modificările necesare (toaletă, încălzire etc) nu justifică schimbarea destinației.
4. teren liber – nu este cazul, obiectul raportului reprezintă o incintă în cadrul unei construcții.

În aceste condiții, CMBU este utilizarea ca spațiu pentru sănătate și asistență socială corespunzătoare utilizării de la data evaluării.

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

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

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

Toate abordările, utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață, se bazează pe informații de piață.

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

În cazul de față a fost utilizată abordarea prin cost, prezentarea acesteia și rezultatul obținut este expus în cele ce urmează.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

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

Evaluatorul a identificat proprietăți similare tip teren liber ofertate la vânzare, ca atare aceasta abordare este utilizată pentru determinarea valorii terenului considerat liber de construcții.

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății evaluate de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextual pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). Această abordare include două metode de bază:

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 piata⁹ este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

Valoarea medie a chirilor 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.

⁹SEV 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 deprecierei. 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 deprecierei). Ea se utilizeaza cand fie nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Procedura de evaluare presupune:

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

Terenul 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 comparator, 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

¹⁰SEV 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 componentelor 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 EVALUARI

În aplicarea abordărilor și metodelor pentru estimarea valorii DE PIATA, în scopul înregistrării în situațiile financiar-contabile, au fost utilizate date de intrare obținute din cataloage de specialitate. În **abordarea prin cost** s-a determinat costul și deprecierea aferente unui activ cu aceeași utilitate, prin intermediul analizei costului de înlocuire și a deprecierei specifice. Valoarea terenului a fost determinată utilizând **abordarea prin piață metoda comparației vânzărilor**.

Pentru a selecta valoarea justă cea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piața specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea **abordării prin cost** pentru construcții și **abordării prin piață** pentru teren s-au bazat pe date suficiente și relevante.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piața specifică prezentate în raport, au condus la faptul că **abordarea prin cost și abordarea prin piață** sunt **relevante și adecvate** pentru estimarea valorii DE PIATA a proprietății subiect, raportat la scopul evaluării – **determinarea valorii DE PIATA conform solicitării beneficiarului**.

Abordarea prin cost FTVA	112.801 lei
Abordarea prin venit FTVA	109.566 lei
Valoare redevență din concesiune/an corespunzător abordării prin venit	4383 lei FTVA

VIERU LAURENTIU-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

CEAROM EVALUARI SRL

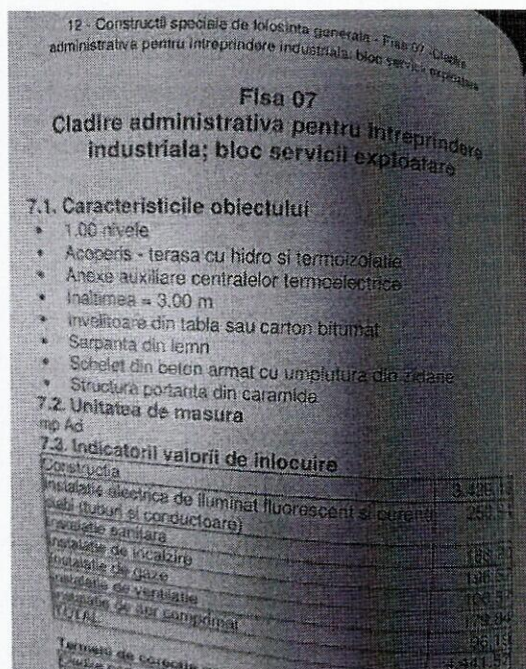
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

Estimarea valorii prin cost pentru determinarea valorii constructiei

Cost de inlocuire brut si net



Calcul depreciere externa

Crt	Denumire	Oferta
a	Pret oferta proprietate similara	650.000,00 Euro
b	Ajustare pentru negociere (%)	10%
c	Pret oferta negociat ($1 \times (1-b)$)	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 ($d \times e$)	88.040,00 Euro
g	Pret oferta ramasa pentru constructii ($c - f$)	496.960,00 Euro
h	CIB constructie (estimata de evaluator)	1208,00 Euro/mp
i	Suprafata desfasurata constructie	600,00 mp
j	Total CIB constructie ($h \times i$)	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 ($j \times (1-k) \times (1-l)$)	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

Construcție	SC - mp	Cost de nou €/mp	Cost €/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul		Structura instalati	Uzura fizica		Valoare depreci				Valoare ramasa		E/mp	Lei/mp	
					final	actual		30%	16%	ata	func	ext	Euro	Lei				
					stadiul	actual		Finisaje	25% TOTAL	fizic								
med	369,00	831 €	831,02 €	100%	306.648	831,02 €	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 reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri comerciale, Corneliiu 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

Curs Euro 5,3447

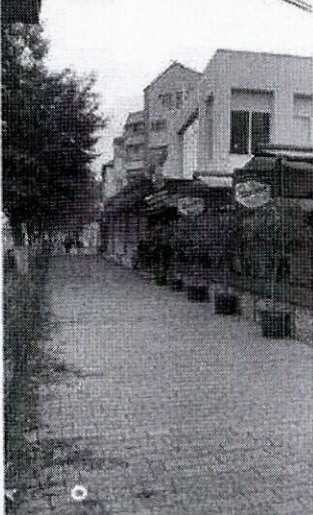
valoare cabinet	32,90 mp	58,555 mp	112.800,91 lei	4,512 lei
valoare cabinet	32,45 mp	57,754 mp	111.257,85 lei	4,450 lei
valoare cabinet	32,08 mp	57,095 mp	109.988,35 lei	4,400 lei

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/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 vânzător

LOCALITATE

Giurgiu, Giurgiu
la 238km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

Ca urmare, legislația privind drepturile con-
sumatorilor se aplică în cazul achizițiilor pe care le faci.

Arată mai multe

Publicat pe 02 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

Determinarea valorii terenului prin abordarea prin piață – valoarea terenului a fost considerată ce a întregului imobil, ulterior a fost realizată alocarea valorică pentru suprafața de 76,6 mp aferent subiect.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 oferitate 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.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 diminuada 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.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Determinarea valorii prin abordarea prin venit

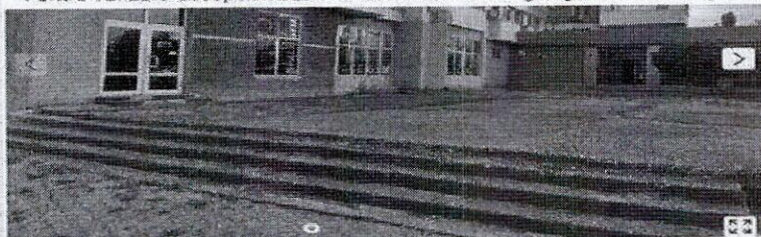
A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / utilizare	suprafata utila	unitara	Chirie (€) lunara	anuala		%	Valoare €
1 spatiu cab med	32,45	7,00	227	2.726	Rata de neocupare	15,00%	409
2	0,00	9,00	0	0	Impozit pe proprietate	1,30%	245
3	0,00	9,00	0	0	Asigurare cladiri	0,50%	40
4			0	0			
5			0	0	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 proprie	1,3%	650
3			0	0	Asigurare cladiri	0,50%	100
4			0	0			
5			0	0	Chelt af propr	2,00%	1.219
Venituri din	522,00	11,00	5.742	68.904	Costuri cumulate		10.231
A. Venit brut din inchiriere				68.904	B. Costuri totale		10.231
A.1. Venit brut efectiv				60.636			
C. Venit net din inchiriere							58.673
D. Rata de capitalizare						10,0%	
E. Valoare de piata							586.728
G.					0 lei		586.728 €

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-2-spatii-comerciale-4DhwR1u.html>

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



Publicat 22 septembrie 2024

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Prețuri negociabile

☎ 076 434 7011

Mai multe anunțuri ale acestui vân

LOCALITATE

📍 Giurgiu,

Giurgiu

la 25km de noi

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

ca umare, legis privind drepturile consu

sa aplică în cazul acelușor de care se ra

Aziată 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

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

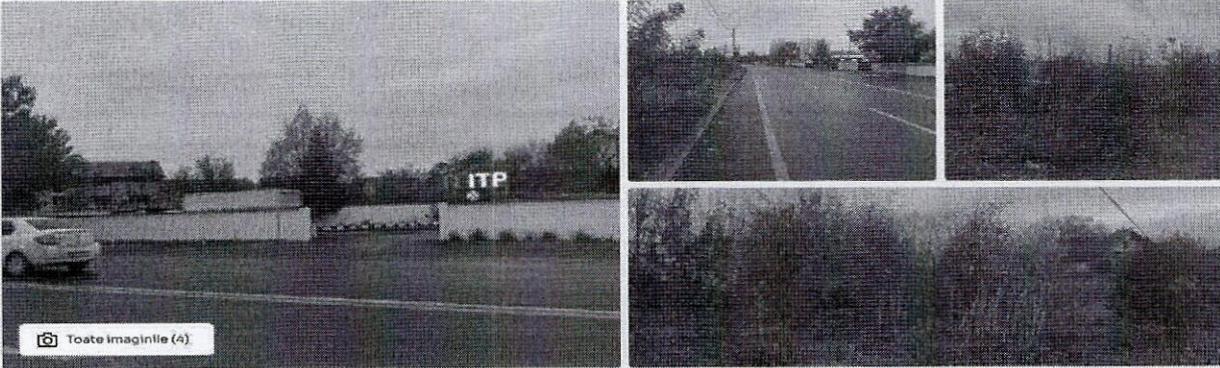
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Anexa Nr. 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.

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.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-giurgiu-negru-voda-IDAUuy>



Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

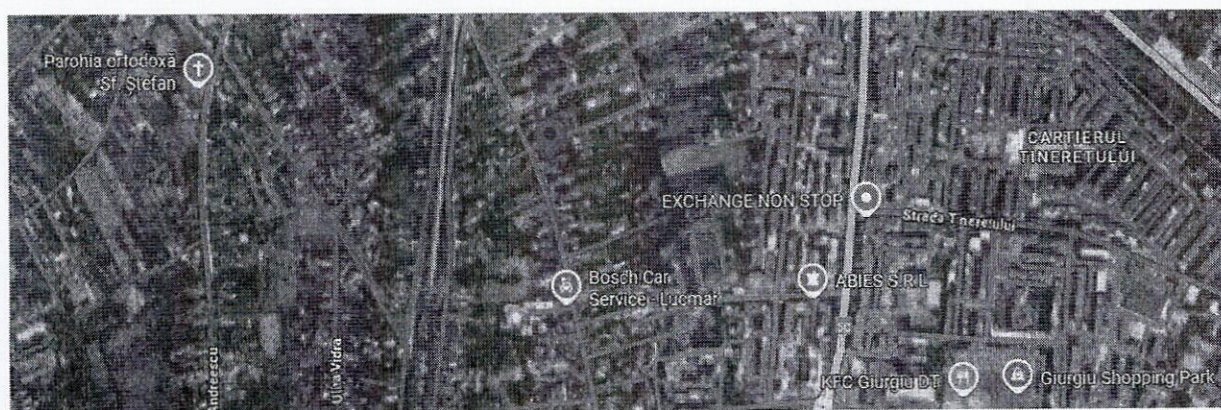
55 € 0 €/m²



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.



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Comp 3

Postat 30 aprilie 2025



Ca urmare, legile privind
se aplică în cazul achiziției

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

Arată mai multe

Comp 2

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



Toate imaginile (5)



Vand teren intravilan constructii

50 € 0 €/m²

Giurgiu, Giurgiu



cristea

0750158409

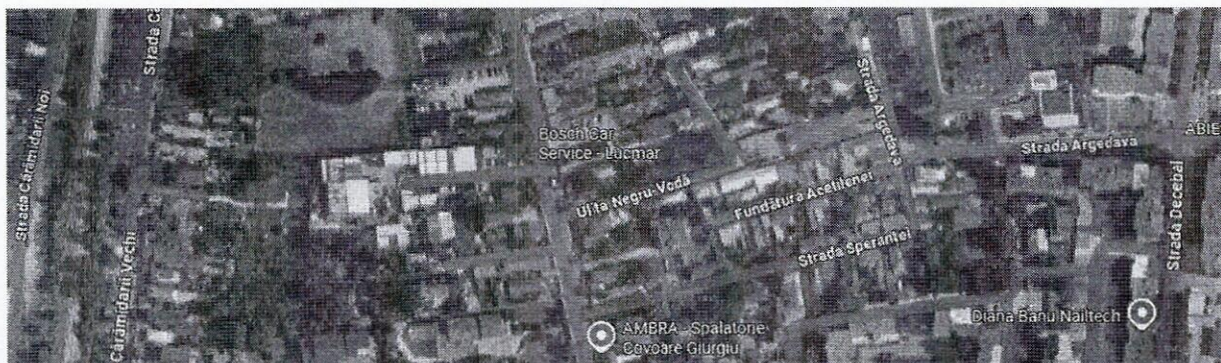
Nume*

Vand 1600 mp teren intravilan 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.

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/immobiliare/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

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



Eugenia

Vezi toate anunțurile

0762660997

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Comparabile utilizate in studiul de piata

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului

27 000 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vozi pe hartă

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



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 fata.



Comparabile utilizate pentru studiu de piata – abordarea prin venit

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com



Alex Geo

Vezi toate anunțurile

0722997697

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

Adaugă fișier ?

Trimite Mesaj

Distribuie anunțul pe



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

Spatiu comercial central - de inchiriat

Central, Giurgiu - Vezi Hartă

390 € / lună

3 € / mp / lună



Administrator
VPI REAL ESTATE



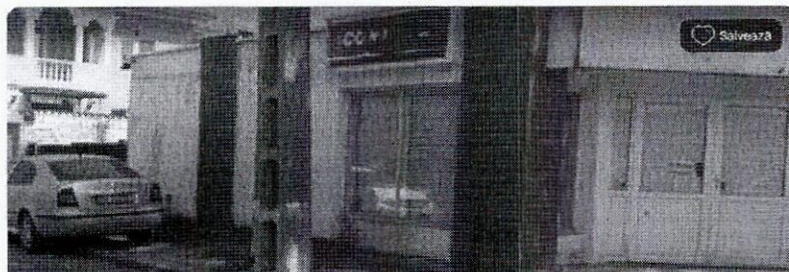
0724762576
Apelează acum

Spatiu comercial central - de inchiriat

Central, Județul Giurgiu - Vezi Hartă

375 € / mp / lună

48.750 € / lună



Administrator
VPI REAL ESTATE



0724762576
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Spatiu comercial central - de inchiriat

VPI Real Estate Romania va propune spre inchiriere un spațiu comercial situat central, lângă piața principală. Proprietatea dispune de 2 camere, baie și grădina. va așteptăm pentru vizionare. mai multe detalii la numărul de telefon [0763615813](tel:0763615813) [Apelează acum](#)

[Citește mai mult](#)

Specificații

ID anunț: XB1104000

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

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/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 vânzător

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 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
Pe OLX din august 2023
Activ pe 09 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 434 7011

Mal multe orizonturi ale acestui van

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu
la 25km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v
Ca urmare, legea privind drepturile cons.
se aplică în cazul achizițiilor pe care le fac
Arată mai multe

Publicitate

CAUTA ZONA OUTLET

Vând/inchiriez 2 spatii comerciale

11 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Vanzare/inchiriez: Vanzare Suprafata utila: 432 m²

Model: 1 Anunțuri / Imobiliare / La inchiriat / Spatii de inchiriat / Spatii comerciale

Inchiriez spatiu comercial 336mp

1 EUR
0 EUR/m²

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Valabil din 29.09.2020 17:47



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".

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.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=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wlj12B6JmwKUhtR6ZREZKFwkanYaAoz EALw wcb

Spatiu comercial Giurgiu

Central, Județul Giurgiu - Vezi Hartă

874.272 €



Răporează anunț

Vezi Hartă

Descriere

Spatiu comercial Giurgiu

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

ID anunț: X64L1404U

Actualizat în: 08.01.2024

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

Alte detalii:

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

Clasa energetica C

Consumul anual specific de energie (kWh/m2an) 263

Indice de emisii echivalent CO2 (kgCO2/m2an) 123

Suprafata construita: 2457 mp

Nr incaperi: 20

Utilitati - Utilitati generale (Telefon)

pret vanzare: 874272

monedavanzare: EUR

pret vanzare mp: 434,31

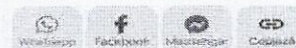
monedavanzare mp: EUR

Andrei Grecu
Broker
SERVED PROPERTY SERVICES

0731038646
0213086101 / 0243276964

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Activati notificările acum pentru a primi noi actualizări de proprietăți.

Activati



Casa Prefabricate ieftine

Casa prefabricate [Deschideți >](#)

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>



Postat 28 septembrie 2024

Închiriez/Vînd, Spațiu Comercial, Ultracentral, la Stradă

5 € Prețul e negociabil.

PRIVAT ⓘ



Constantin

Pe OLX din mai 2017

Activ pe 04 octombrie 2024

Trimite mesaj

☎ 077 383 0422

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

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

Arată mai multe ▾

Publicitate

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

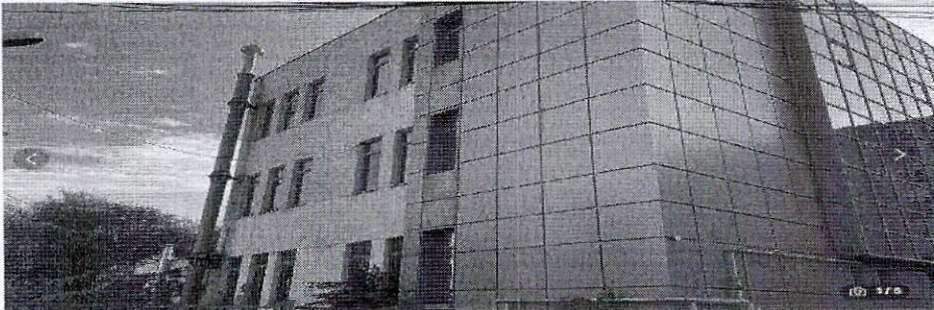
[https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-](https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?_gl=1*plwhl7*_gcl_au*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfU0ZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUINemtpUjRkNGFBcG90RUUFMD193Y0I.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODA4MDguMC4wLjA)

[IDnwOO.html?_gl=1*plwhl7*_gcl_au*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfU0ZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUINemtpUjRkNGFBcG90RUUFMD193Y0I.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODA4MDguMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?_gl=1*plwhl7*_gcl_au*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfU0ZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUINemtpUjRkNGFBcG90RUUFMD193Y0I.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODA4MDguMC4wLjA)

Actualizat: 29.09.2024

Publicat: 26.05.2021

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





Clădire de birouri Giurgiu

1 070 000 € 496 €/m²

Giurgiu, Giurgiu

Spațiu comercial de vânzare

2159m²

Andrei Grecu
Anunț agentie
 0751 038 646

Nume*

Email*

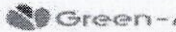
+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de această vânzare și as vrea să fac o Accept de interes răspuns Multumesc!

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

Trimite mesaj

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

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

Caracteristici



Descriere

Clădire de birouri S + P + 2E, 1997, având o suprafață construită la sol de 753 mp și suprafața utilă totală de 2,159 mp. Terenul aferent clădirii este de 893 mp la care se mai adaugă o suprafață de 423 mp, concesionată de la primărie. Clădirea are propriul sistem de încălzire, două centrale termice gaz, aer condiționat și supraveghere video. Dispune de toate utilitățile zonei (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale). Imobilul este situat în centrul Municipiului Giurgiu pe Str. Vasile Alecsandri zona rezidențială și administrativă, într-un perimetru delimitat de Strada Vasile Alecsandri, Strada Salciei și Bvd București la aproximativ 300 m de Primăria Giurgiu, având ca vecinătăți Piața 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 vânzător

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu

la 255km de tine



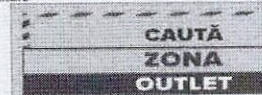
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

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

Arată mai multe

Publicitate



Postat 23 septembrie 2024



Vând/Închiriez 2 spații comerciale

11 € Preț negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/Închiriere: Vanzare

Suprafața utilă: 432 m²

CEAROM EVALUARI SRL

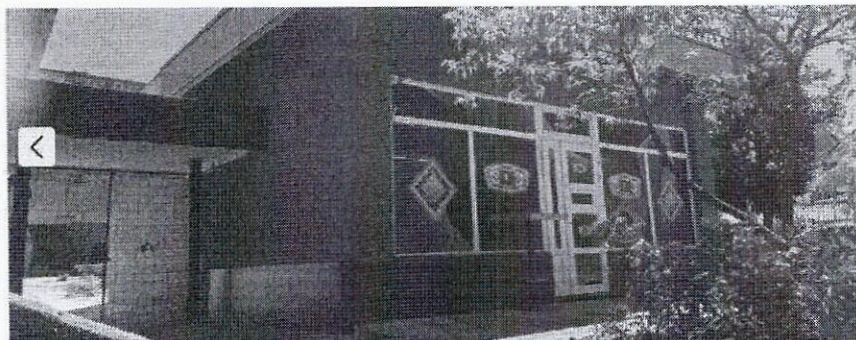
Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

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>



○○○

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

Spatiu comercial

85 000 EUR
negociabil

☐ Giurgiu, Giurgiu ☐ Vezi pe hartă

Valabil din 26.06.2024 11:39:14



☎ 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 ✓

Publicitate



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

Suprafața utilă: 100 m²

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

Spațiul are toate utilitățile necesare .

Este situat stradal pe Bid.Bucuresti, lângă Kaufland .

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



beranu

Pe OLX din septembrie 2017

Activ pe 26 iulie 2024

Trimite mesaj

072 998 8253

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine



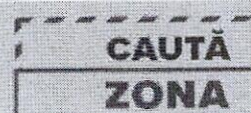
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

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

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

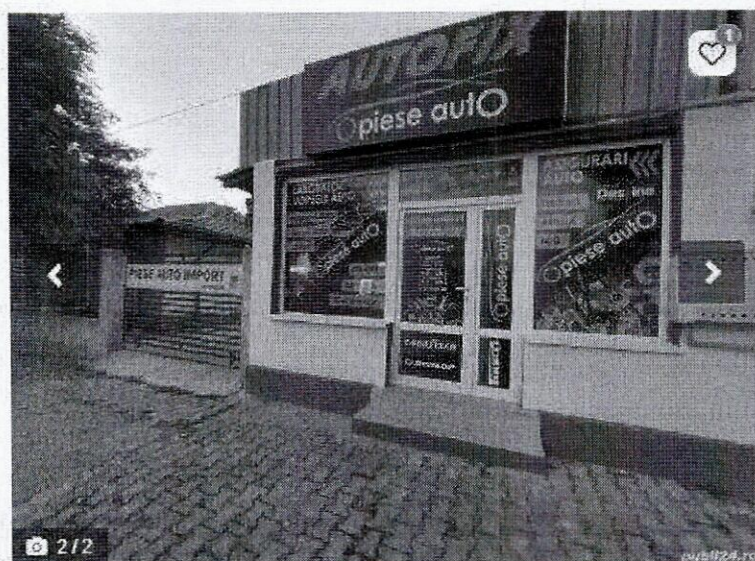
<https://www.publi24.ro/anunturi/lu2mobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-de-inchiriat/h4722d5i59d972g7eg748e964g92d71i.html>

Spațiu de închiriat

5 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 01.10.2024 13:34:00



2/2



Specificații

Suprafața utilă 30,0 m²

Descriere

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

Spațiul are 2 intrări, ceea ce facilitează accesul livrărilor.

Există posibilitate de parcare, stradal în fața spațiului.

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

0720960684

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adeugă fișier ?](#)

Trimite

[Fă ofertă](#)

Vizualizări: 339

[Raportează](#)



Maria

[Vezi toate anunțurile](#)

[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe



oblio

Emite facturi cu Oblio
și poți castiga o Testa

Integrat genial de simplu,
gratuit pe viața cu [e-Factura](#)

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 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/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 05.03.2024 16:58:01



Specificații

Suprafata utila 60,0 m²

Descriere

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri, cabinet, showroom.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0724541747

0724541747

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este vala

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 169

Raportează



Ovidiu

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



oblio

Emite facturi cu
și poți castiga o

Interpretat oficial de sim

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 30.03.2024 09:57:41



Specificații

Suprafata utila 100,0 m²

Descriere

spatiu comercial stradal de inchiriat

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

0761270537

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valab

[Adaugă fișier ?](#)

Trimite

[Fă ofertă](#)

Vizualizări: 224

[Raportează](#)

G

Elena Bongioi

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe



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

Închiriez spațiu ultracentral

350 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Valabil din 13.08.2024 11:51:20



212



Specificații

Suprafata utila 100,0 m²

Descriere

Spațiu ultracentral în spatele pieții centrale str Cuza Voda Nr.2 renovat toate utilitățile suprafața totală plus curte 150mp. Liber de la 1 septembrie 2024. Preț 350euro luna. Tel...

Spațiu comercial central - de închiriat

Central, Giurgiu - Vezi Hartă



Salvează

48.750 € / lună

375 € / mp / lună

Administrator

VPI REAL ESTATE (PRO)

0724762576

Apelează acum

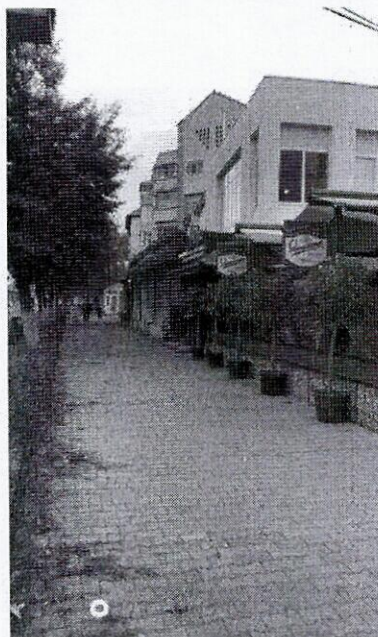
De fapt clădirea are 70 mp, curtea 60 mp, valoare de închiriere 5 eur/mp neg. toate utilitățile fără încălzire

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI: 40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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



Postat 02 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

Spatiu comercial " DOI PAPUCI"

Giurgiu, sos. Bucuresti nr. Ansamblu 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!



Demetrius

Pe OLX din martie 2013

Activ pe 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 562 0370

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

la 238km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

Ca urmare, legea 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

<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. utili:
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 spatului exista parcare amenajata pe domeniul public. Transport public: Autobuz
Structura Cladirii: Subsoi + 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:



Spatiu 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 spatului

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



Specificații

Suprafata utila 100 m²

Descriere

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

ID anunt: 1627398672

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 Vizualizări: 624



Florin

[Vezi toate anunțurile](#)

0774607349

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe



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/immobiliare/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



📷 2/5



☑ 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.

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.romimo.ro/anunturi/immobiliare/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](#)



1 / 10



Specificații

Clasa energetica	A
Suprafata utila	100 m ²

Telefon validat



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



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 528 850
număr de telefon verificat

Trmite mesaj

Solicită vizionare

Salvează la favorite

Galerie Foto

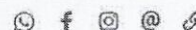
Specificății și descriere

Localizare

Despre zonă

Anunțurile utilizatorului

Anunțurile 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 m ²	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 plată	€ 5 12220%	homezz.ro
24/02/2022	Revenit pe plată	€ 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 plată	€ 659.1	olx.ro

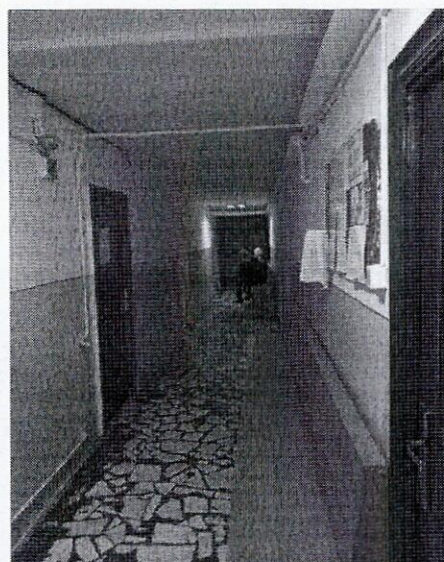
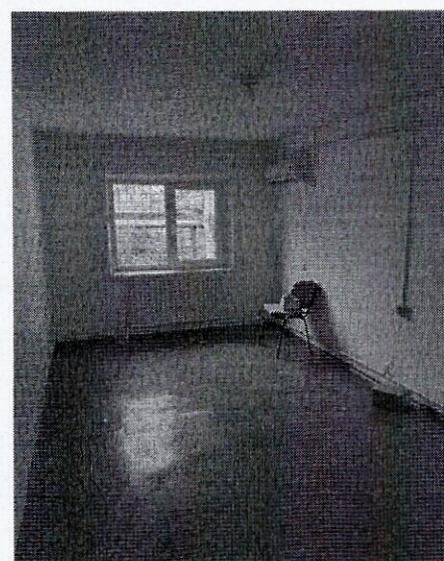
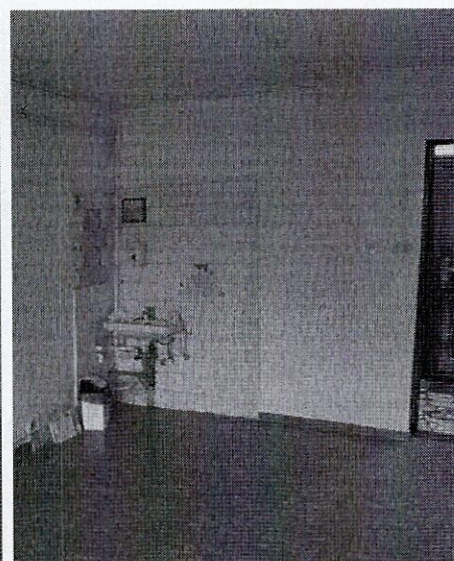
Valoarea de 5,49 eur/mp este diminuată cu 10% - 5 eur/mp, evaluatorul considera marja de negociere aferent chirie 10%

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. 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



ANCPI
AGENZIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36341 Giurgiu

Nr. carte	142489
Ziua	12
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
V0797050428



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; F-C1- CAS-Imobi , fundamente beton, pereți BCA, acoperiș Lindab

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri 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 PROPRIETATE alu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU DOMENIUL PUBLIC

C. Partea III. SARCINI

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

Document care conține date cu caracter personal, preluate de la 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

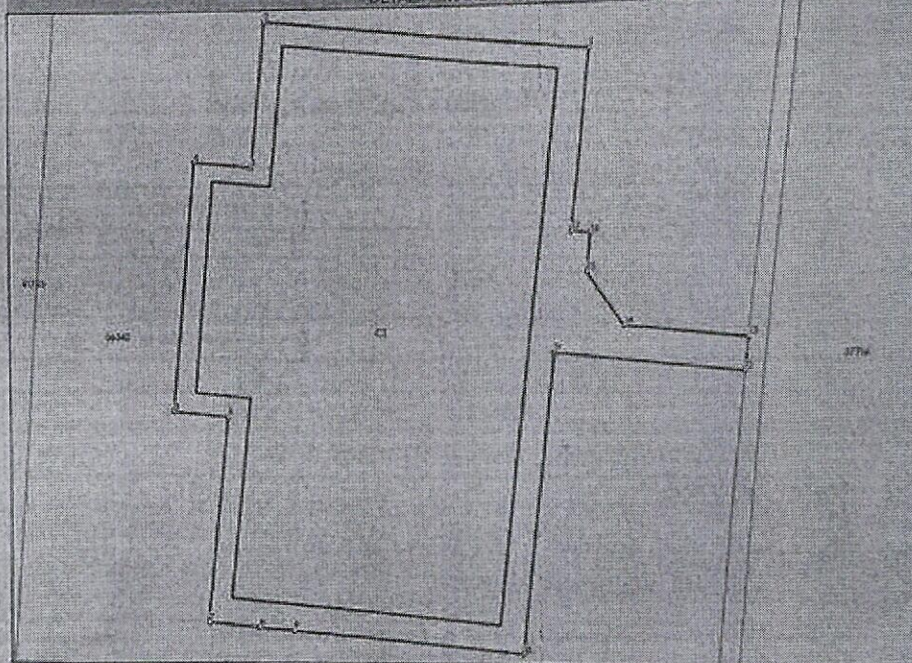
Carte Funciară Nr. 36341 Comuna/Oras/Municipiu
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
36341	489	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Tarita	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	489	-	-	-	teren nelmprejmuit

Date referitoare la constructii

Crt.	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	36341-C1	constructii administrative si social culturale	369	Cu acte	S. construite la sol 369 mp; P-C1 - CAS-Imobil, fundatie beton, peret. BCA, acoperis Lindab.

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ~ (m)
1	2	15.343
2	3	6.768
3	4	2.768

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

Extrahere pentru informare si nu se aduce la cunoastere

Pagina 2 din 3

Proiectant: [illegibil]

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Nr. ordine	13372
Anul	2016
Luna	03
Ziua	22

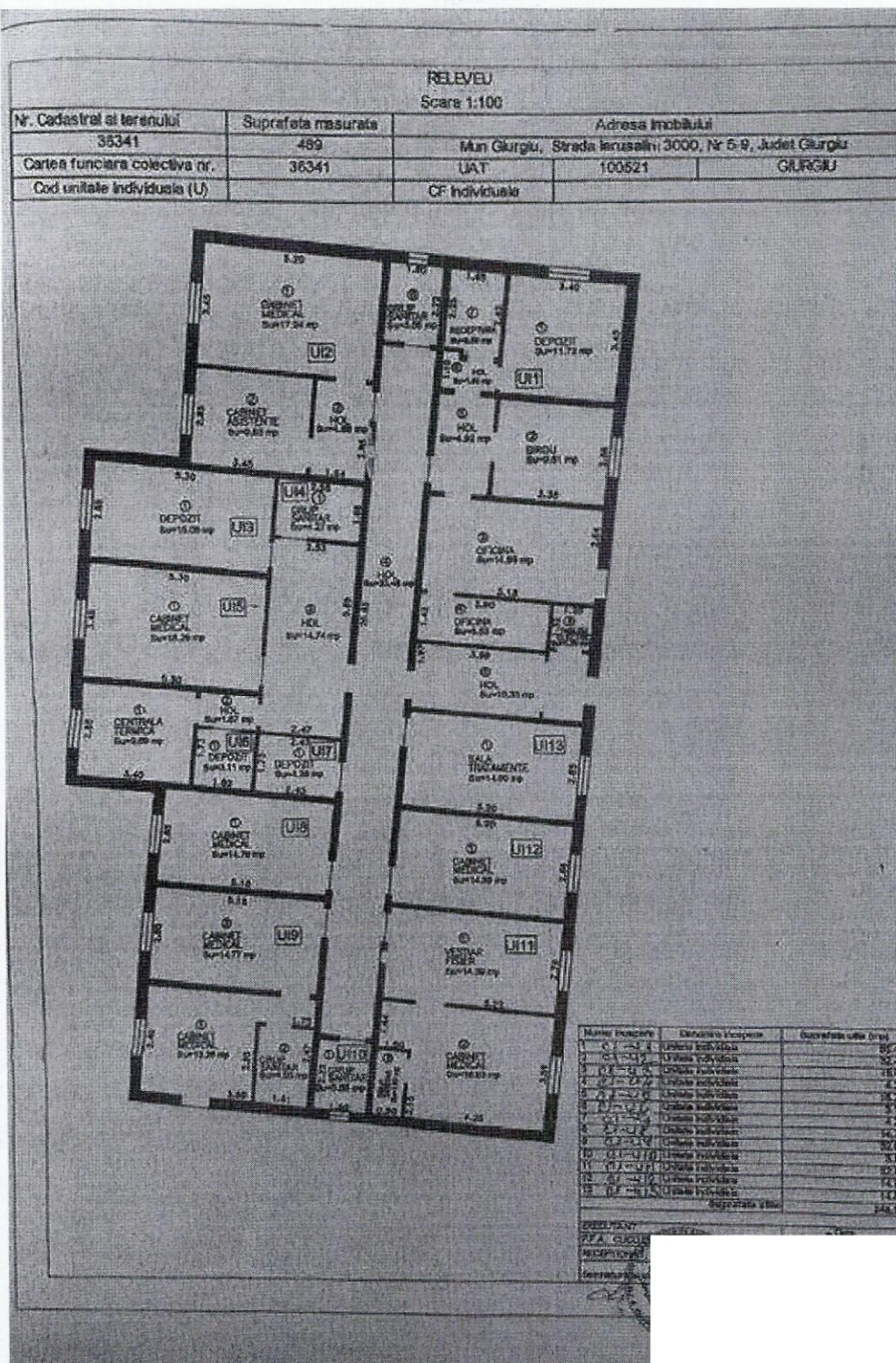
REFERAT DE ADMITERE
(apartamentare)

Domnul/Doaamna **CUCU DORIN**
 Domiciliul _____

Referitor la cererea inregistrata sub numarul 13372 din data 22.03.2016, 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:

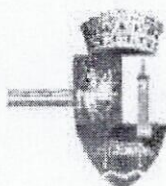
- 36341-C1-U1- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 1 avand suprafata utila de 55,47 mp
- 36341-C1-U2- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 2 avand suprafata utila de 32,45 mp
- 36341-C1-U3- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 3 avand suprafata utila de 16,06 mp
- 36341-C1-U4- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 4 avand 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 avand 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 avand 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 avand suprafata utila de 4,26 mp
- 36341-C1-U8- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 8 avand 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 avand 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 avand suprafata utila de 3,56 mp
- 36341-C1-U11- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 11 avand 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 avand suprafata utila de 14,88 mp
- 36341-C1-U13- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 13 avand 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 București, nr. 49 - 51
tel. 004 0246 211 627, 215 631
mobil: 004 0372 335 333

cod poștal 060044
fax: 004 0246 235 405
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.

Menționez 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 Muscău

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciără Nr. 36341 Giurgiu

Nr. cerere	103875
Ziua	25
Luna	09
Anul	2026

Cod verificare
100216211490



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
A5	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. construita la sol: 369 mp; P-C1- CA5-Imobil, fundatie beton, pereti BCA, acoperis 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 PROPRIETATE titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 2) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT	A1, A1.1 / B.9
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 MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B9	Se notează trecerea imobilului de sub A1 din Domeniul Public în Domeniul Privat al Municipiului Giurgiu	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

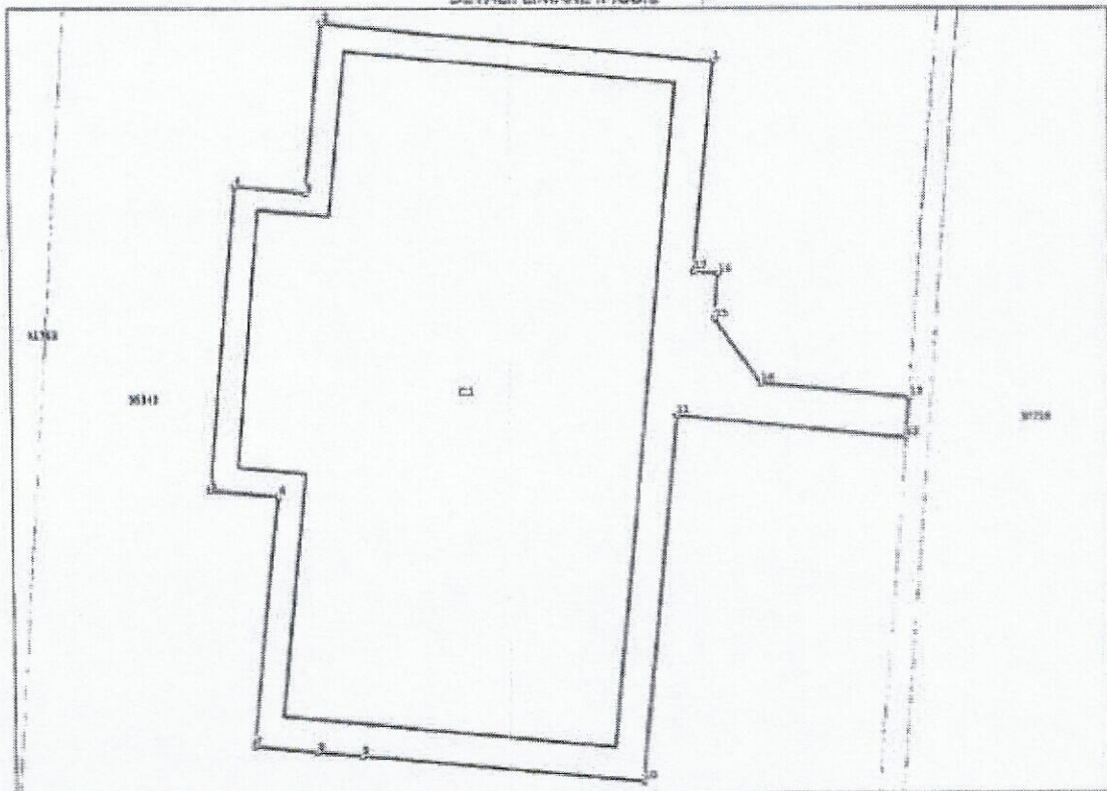
Carte Funciară Nr. 36341 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu
Anexa Nr. 1 La Partea I

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	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	489	-	-	-	teren neîmprejmuit

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, fundatie beton, pereti BCA, acoperis Lindab

Lungime Segmente

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

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (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 proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P, 241.

Data soluționării,

25-09-2026

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,

Mihail-Theodor Mălăieș

(parafa și

Referent,

(parafa și semnătura)

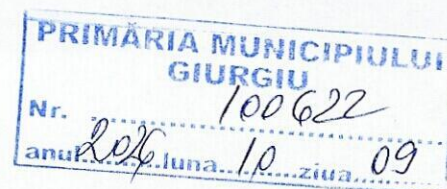
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://anau.anon.ro>

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

ANEXA 2



STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND ÎNȚIEREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A UNUI IMOBIL TIP CABINET MEDICAL FORMAT DIN SPATIU UTIL PARTE DIN C1 ÎN SUPRAFAȚA DE 32,08 MP, SPATIU CONSTRUIT AFERENT C1 DE 57,095 MP ȘI TEREN 75,72 MP AMPLASAT ÎN ÎNCINTA DISPENSARULUI MEDICAL UMAN NR 5-9 SITUAT ÎN STR. IERUSALIM 3000 ADJACENT PRELUNGIRII STRAZII DECEBAL DIN UAT GIURGIU – DOMENIUL PRIVAT ÎN SCOPUL CONCESIONĂRII

BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 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 concesiunii

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

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței din concesiune și 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 concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 identificării valorii minime de tranzacționare în scopul determinării valorii redevenței din concesiune pentru o perioadă de amortizare de 25 ani.

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității concesiunii unui imobil tip cabinet medical format din spațiu util C1- 32,08 mp, spațiu construit aferent C1 - 57,095 mp și teren 75,72 mp amplasat în incinta dispensarului medical uman nr 5-9 situat în 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 în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- **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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 inregistrat in CF UAT Giurgiu conform CF 36341.

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

Inițiativa concesiunii 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 concesiune 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 proprietății imobiliare în conformitate cu destinația dată imobilului prin HCL valabilă 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 sanatare si asistenta medicala ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acestora, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

- 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 redevenței din concesiune

Având in vedere valorile obtinute in raportul de evaluare si utilizarea terenului (curti-constructii) pentru estimarea valorii minime a redevenței 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.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

Abordările prin venit și cost

Abordarea prin cost FTVA	109.988 lei	
Abordarea prin venit FTVA	107.963 lei	
Valoare redeventa din concesiune/an corespunzător abordării prin venit	4319 lei FTVA	

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

În calculul redevenței a fost aplicată abordarea prin venit, respectiv 107.963 lei ftva. Valoarea redevenței minime raportată la o perioadă de amortizare de 25 de ani este de 4319 lei/an.

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

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

În conformitate cu prevederile 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 licitație publică 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 concesiune; 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 lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract;
- Schița de amplasare în zona a proprietății 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.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

CAPITOLUL V Durata estimată a contractului de concesiune

Durata maximă de concesiune prevăzută de lege este de 49 de ani. Subconcesiunea este interzisă.

CAPITOLUL VI Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

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

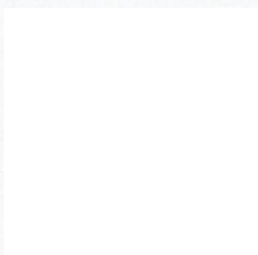
CAPITOLUL VII Avize obligatorii

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

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

Intocmit de:

CEAROM EVALUARI SRL



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI: 40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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: <ul style="list-style-type: none"> - Extras CF nr 103875/2026 - Relevu 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 perimetrare din zidarie (bca), acoperis din tigla metalica asezat pe astereala din lemn. Finisaje minimale de birou/cabinete medicale.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 adjacent 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 construire	☐ DA ☒ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Nu au fost identificate ipoteci sau sarcini conform acte puse la dispozitie.		
Concluzie privind imobilul evaluat	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).		

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

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.

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, 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. Declarăm ca ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 desemnați: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU.

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

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

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

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

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

1.3. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de catre Client pentru **determinarea valorii de piata pentru concesiunea imobilului.**

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Proprietatea este situata in str. 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 proprietății 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 influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mentiuni cu privire la ipotecă si/sau grevări ale dreptului de proprietate.
- iii. Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: conform extras nu sunt inscise 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 piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii între cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluării: **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

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Etapale evaluarii sunt:

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

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

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

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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, Relevu 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 și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii sau a altor servicii de evaluare furnizate.

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

Au fost stabilite si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

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

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

- 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.

Ipozeze 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

- 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;
- 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.
- 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;
- distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatori ai raportului;

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ. Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 –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.

⁴SEV: 100, 101, 102, 103, 230

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1. INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator in data de 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 legii⁵, 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 diminuată. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

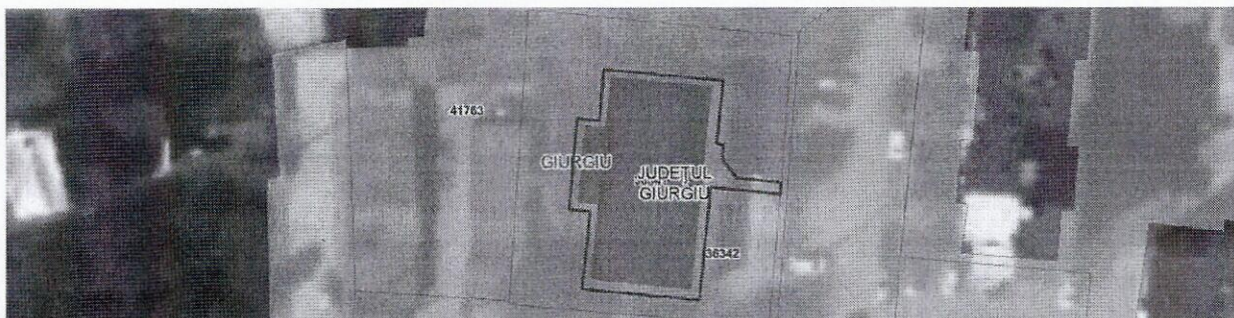
In urma investigatiilor, nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** 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 de zona.

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

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

Imobilul este situat in localitatea Giurgiu, str. 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.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

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. informatii despre costuri de construire

Din informatiile culese de evaluator, costul de construire pentru dispensar medical cu regim inalt 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 constructii, materiale de constructii, 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.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 sanatare 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

⁶SEV 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 oferate pe piata imobiliara pentru inchiriere. Nu au fost identificate proprietati similare oferate 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.

Situatia actuala

Oferta pentru inchirieri de spatii prestari servicii/administrativ

Oferta de proprietati de tip spatii prestari servicii pentru inchiriere in mun. Giurgiu se manifesta din partea urmatoarelor participantii pe piata:

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

⁸SEV 100 – Cadrul general, par.14

- proprietari care dețin spații în exces și care le închiriază pentru a-și crește veniturile;

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

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

Cererea de spații birouri și comerciale

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

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

Rata de neocupare și rata de capitalizare

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

În zona mediană, rata de capitalizare se încadrează în intervalul 9,2% -10.5% conform studiu de piață realizat de evaluator. Evaluatorul a ales rata de capitalizare de 10.5% deoarece spațiul cu specific sanatare publică este amplasat în zona rezidențială, Giurgiu este un oraș secundar cu activitate economică restrânsă (în zona nu sunt prezenți angajatori de anvergură, orașul nu este conectat la rețeaua de autostrăzi, veniturile sunt generate preponderent din activități comerciale).

Cererea pentru închiriere de spații administrative/comerciale

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

Echilibrul pieței

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

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

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

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

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

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

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

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

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

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

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

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

1. spațiu industrial – proprietatea este amplasată în zona rezidențială, fără acces pentru utilaje industriale, ca atare această utilizare nu este permisă legal
2. spațiu comercial/administrativ-birouri – nu este asigurat vadul comercial necesar unei dezvoltări ca spațiu comercial, ci doar ca spațiu administrativ-birouri pe acest segment de activitate. Conform informațiilor colectate de pe piață și a verificării ofertelor de închiriere anterioare, spații similare au fost oferite la închiriere la valoarea de 5-8eur/mp.
3. proprietate rezidențială – dotările, facilitățile sunt specifice unui spațiu cu utilizare socio-culturală, modificările necesare (toaletă, încălzire etc) nu justifică schimbarea destinației.
4. teren liber – nu este cazul, obiectul raportului reprezintă o incintă în cadrul unei construcții.

În aceste condiții, CMBU este utilizarea ca spațiu pentru sănătate și asistență socială corespunzătoare utilizării de la data evaluării.

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

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

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

Toate abordările, utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață, se bazează pe informații de piață.

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

În cazul în care a fost utilizată abordarea prin cost, prezentarea acesteia și rezultatul obținut este expus în cele ce urmează.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

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

Evaluatorul a identificat proprietăți similare tip teren liber oferite la vânzare, ca atare aceasta abordare este utilizată pentru determinarea valorii terenului considerat liber de construcții.

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății evaluate de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextual pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). Aceasta abordare include două metode de bază:

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 piata⁹ este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt 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.

⁹SEV 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 deprecierei. 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 deprecierei). Ea se utilizeaza cand fie nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Procedura de evaluare presupune:

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

Terenul 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

¹⁰SEV 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 componentelor 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

În aplicarea abordărilor și metodelor pentru estimarea valorii DE PIATA, în scopul înregistrării în situațiile financiar-contabile, au fost utilizate date de intrare obținute din cataloage de specialitate. În **abordarea prin cost** s-a determinat costul și deprecierea aferente unui activ cu aceeași utilitate, prin intermediul analizei costului de înlocuire și a deprecierii specifice. Valoarea terenului a fost determinată utilizând **abordarea prin piață metoda comparației vânzărilor**.

Pentru a selecta valoarea justă cea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piața specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea **abordării prin cost** pentru construcții și **abordării prin piață** pentru teren s-au bazat pe date suficiente și relevante.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piața specifică prezentate în raport, au condus la faptul că **abordarea prin cost și abordarea prin piață sunt relevante și adecvate** pentru estimarea valorii DE PIATA a proprietății subiect, raportat la scopul evaluării – **determinarea valorii DE PIATA conform solicitării beneficiarului**.

Abordarea prin cost FTVA	109.988 lei
Abordarea prin venit FTVA	107.963 lei
Valoare redevență din concesiune/an corespunzător abordării prin venit	4319 lei FTVA

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI: 40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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.

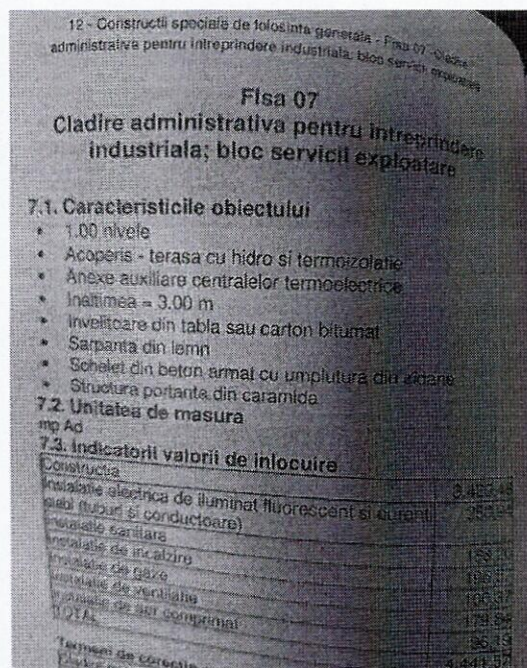
ANEXE

- 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



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 (estimata 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 actual	Structura	Instalati	Anvelope	Finisaje	25% TOTAL	Valoare depreciata	Depreciata func	Depreciata ext	Valoare ramasa Euro	Valoare ramasa Lei	E/mp	Lei/mp
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 reconstrucie – 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

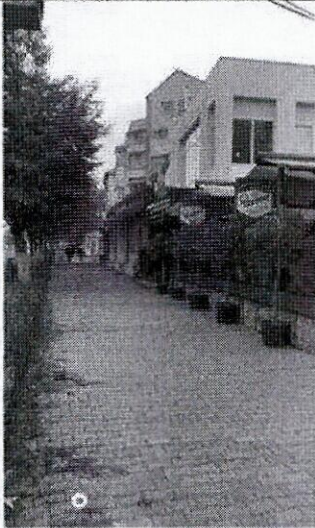
valoare cabinet	32,90 mp	58,555 mp	112.800,91 lei	4.512 lei
valoare cabinet	32,45 mp	57,754 mp	111.257,85 lei	4.450 lei
valoare cabinet	32,08 mp	57,095 mp	109.988,35 lei	4.400 lei

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/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 vânzător

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu
la 238km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

Ca urmare, legislația privind drepturile con-
sumatorilor se aplică în cazul achizițiilor pe care le fi-

Arată mai multe

Publicat

Postat 02 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

Determinarea valorii terenului prin abordarea prin piața – valoarea terenului a fost considerată ce a întregului imobil, ulterior a fost realizată alocarea valorică pentru suprafața de 75,72 mp aferent subiect.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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.		

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 diminuada 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.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Determinarea valorii prin abordarea prin venit

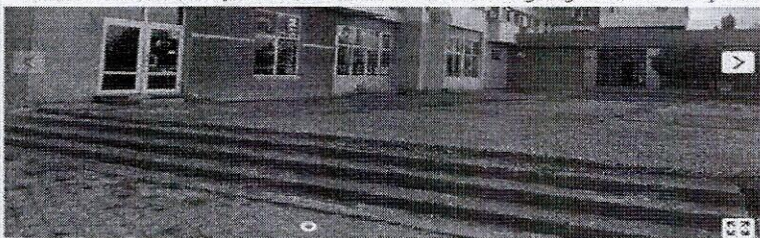
A. Venituri					B. Costuri și cheltuieli			
Spatiu / utilizare	suprafata utila	unitara	Chirie (€) lunara	anuala		%	Valoare €	
1 spatiu cab med	32,45	7,00	227	2.726	Rata de neocupare	15,00%	409	
2	0,00	9,00	0	0	Impozit pe proprietate	1,30%	245	
3	0,00	9,00	0	0	Asigurare cladiri	0,50%	40	
4			0	0				
5			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	68.904	Rata de neocupare	12,00%	8.268
2	0,00	0,00	0	0	Impozit pe propri	1,3%	550
3			0	0	Asigurare cladiri	0,50%	100
4			0	0			
5			0	0	Chelt af propr	2,00%	1.213
Venituri din	522,00	11,00	5.742	68.904	Costuri cumulate		10.281
A. Venit brut din inchiriere				68.904	B. Costuri totale		10.281
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.							586.728 €
							587250

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

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



Publicat 22 septembrie 2021

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Prețuri negociabile

06 076 434 7011

Mai multe detalii ale acestui vân

LOCALITATE

Giurgiu,

la 23500% de stat

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

Ca urmare, legea privind drepturile consu

pe aplica în cazul acestor vânzări care se fa

Aveți mai multe

Publicat de

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

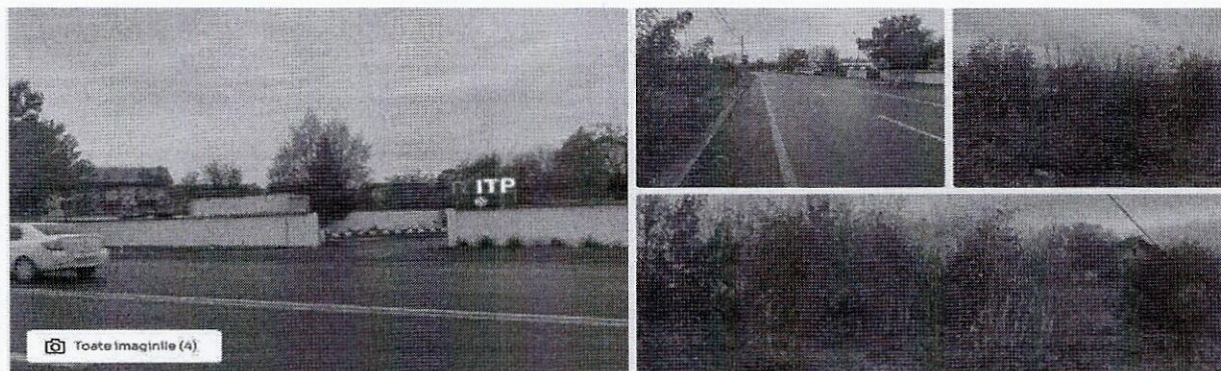
Valoarea determinata prin abordarea prin venit este de 107.963 lei

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 Stancu
Happy Home Imobiliare

Laurentiu Emil Vieru

emilia.matel80@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.

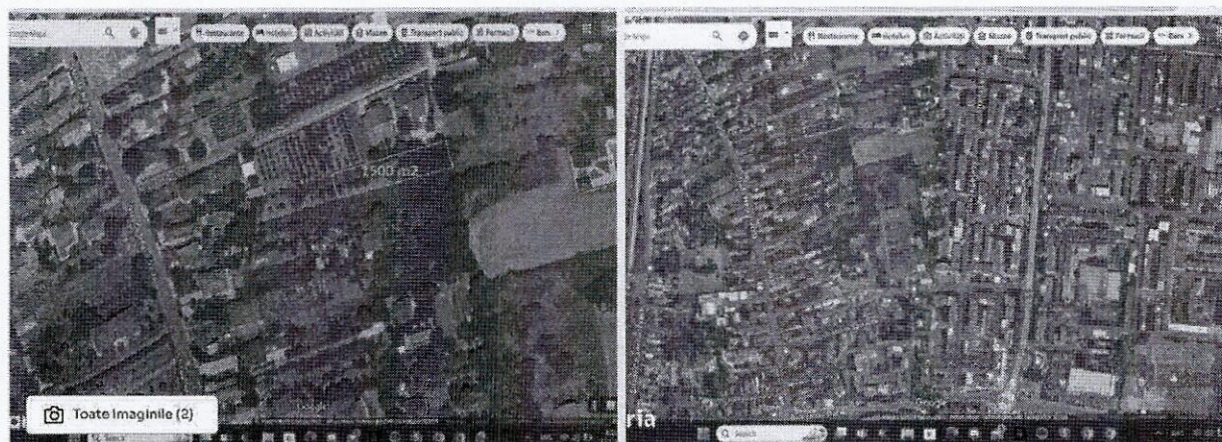
Proprietatea este intabulata, fara sarcini, cu documentatie completa si actualizata.

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.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-giurgiu-negru-voda-IDAUuy>



Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

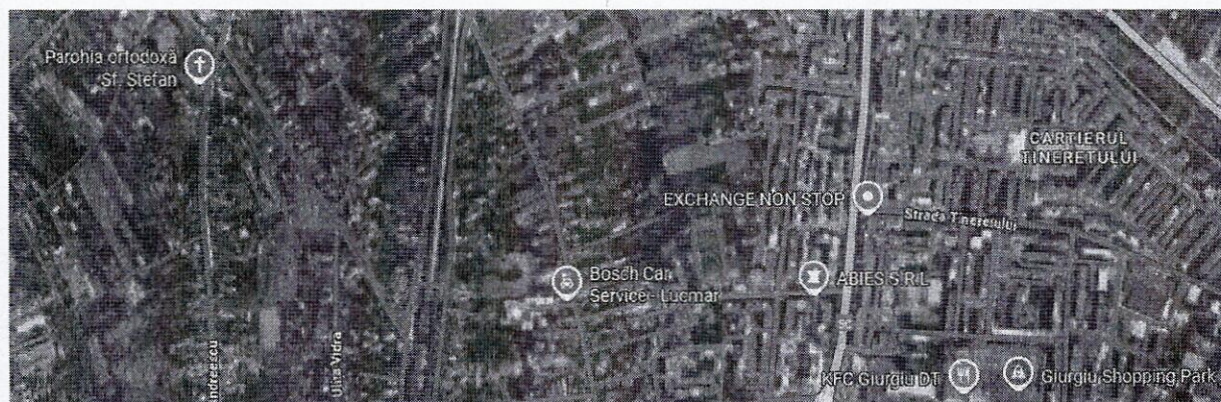
55 € 0 €/m²



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.



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Comp 3

Postat 30 aprilie 2025



Ca urmare, legile privind
se aplică în cazul achiziției

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

Arată mai multe

Comp 2

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



Tocate imaginile (5)

Vand teren intravilan constructii

50 € 0 €/m²

Giurgiu, Giurgiu



cristea

0760 159 409

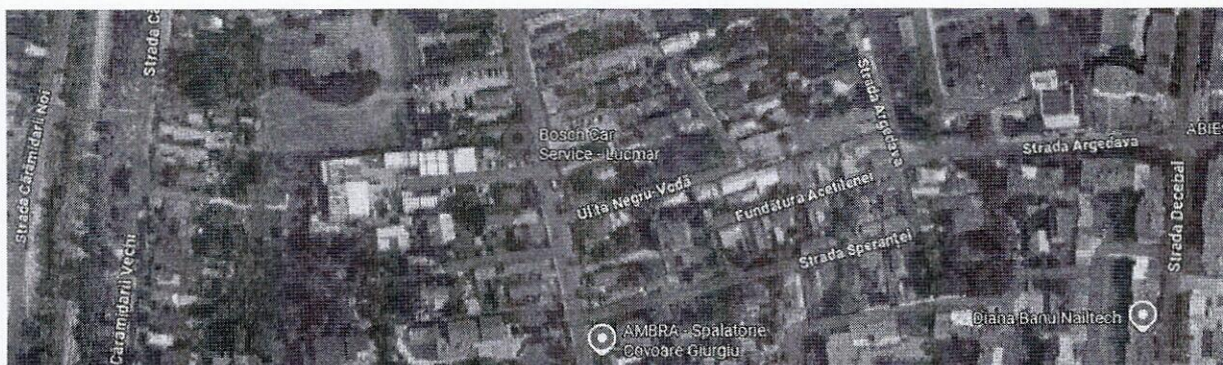
Nume*

Vand 1600 mp teren intravilan 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.

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-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

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



Eugenia

Vezi toate anunțurile

0762660997

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-3GBhAYEiwAjh9fUHT4bjsJgaustEettb-X86kAGojNxSbhyz3D7TBhlbZpzA90517YRoCUsoQAvD BwE

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului

27 000 EUR
negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

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



Alex Geo

Vezi toate anunțurile

0722997697

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

Mesaj

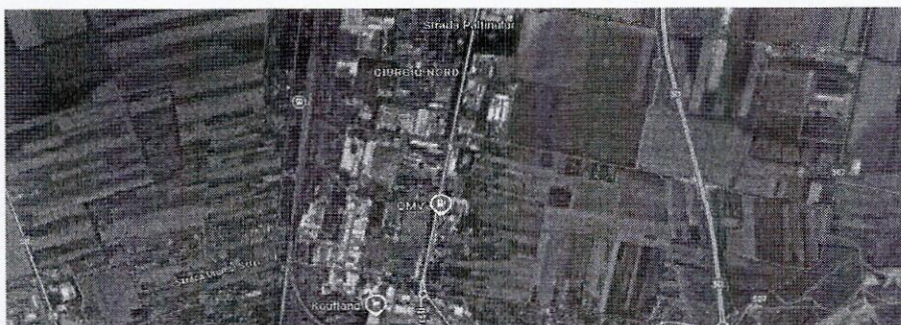
Distribuie anunțul pe



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 535mp, deschidere 14m la strada; terenul este liber, plan, imprejmuit cu gard din oasa metalica, tevi metalice, porti metalice. Pe teren se afla doua containere metalice fara pereti (pentru eventuala constructie) si 8 pomi fructiferi in partea din fata.



Comparabile utilizate pentru studiu de piata – abordarea prin venit

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

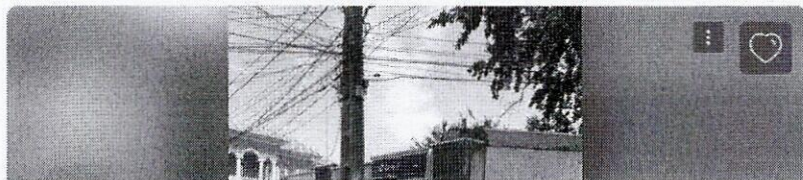
<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-giurgiu-central-60-240511355>

Spatiu comercial central - de inchiriat

Central, Giurgiu - Vezi Hartă

390 € / lună

3 € / mp / lună



Administrator
VPI REAL ESTATE



0724762576
Apelează acum

Spatiu comercial central - de inchiriat

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 inchiriat

VPI Real Estate Romania va propune spre inchiriere un spațiu comercial situat central, lângă piața principală. Proprietatea dispune de 2 camere, baie și grădina. va așteptăm pentru vizionare. mai multe detalii la numărul de telefon [0763615813](tel: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

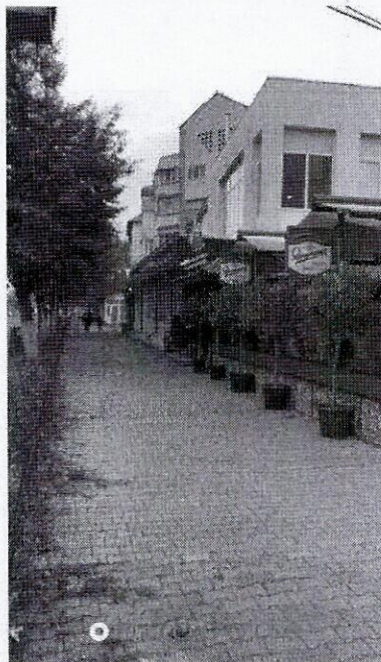
negociabil

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/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 vânzător

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 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>



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 25km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v
Ca urmare, legislația privind drepturile consu
se aplică în cazul achizițiilor pe care le faci

Arată mai multe ✓

Publicat de

CAUȚĂ ZONA OUTLET

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Prețuri negociabile

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică | Vânzare/închiriere | Vânzare | Suprafața utilă: 432 m²

Imobilizări / Anunțuri / Imobiliare / Un anunț / Opere de micromerit / Spații comerciale

Închiriez spațiu comercial 336mp

1 EUR
0 EUR/m²

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Validabil din 29.09.2026 17:47



S.C. LUCI SI IULI S.R.L.
Vezi toate anunțurile

0723535119

Evaluatorul a negociat cu proprietarul spațiului comercial valoarea de vânzare a acestuia, aceasta fiind 1250eur/mp inclusiv echipamente fitness a caror valoare de revanzare este cca 10000euro. Rata de capitalizare a fost determinată prin raportarea directă a valorii de vânzare 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".

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

[1126996?cq_src=google ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_s
ource=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wljl2B6JmwKUhtcR6ZREzkF
wkanYaAozEALw_wcB](https://www.google.com/ads/cmp=20571238706&term=&plac=&net=g&plt=gp&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wljl2B6JmwKUhtcR6ZREzkFwkanYaAozEALw_wcB)

874.272 €

Centoni: Lucio di Gaeta - Vizi: Harfa



 Raportează un virus



• **Van Houten**

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 acestea in suprafata de 480 mp, in cota inaltimii. 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 number: X44L1404U

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 Plata 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) 123

Suprafata construita: 2457 mp

Nr incaperi: 20

Utilitati - Utilitati generale (Telefon)

pretvanzare: 874,272

monedavanzare: EUR

pretvanzaremp: 434.31

monedavanzaremp: EUR



Trimite linkul unui prieten pe:



Activați notificările acum pentru cele
mai noi actualizări de proprietăți.

Active911



Case Prefabricate leftline

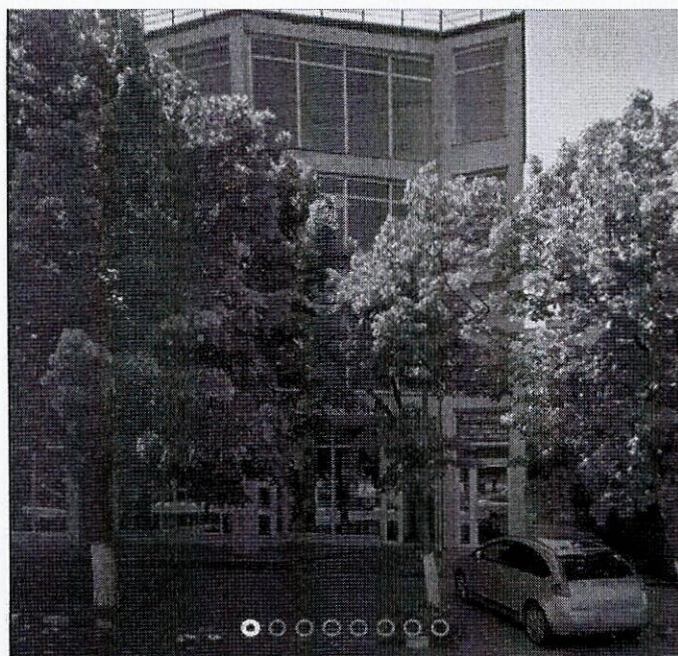
Case prefabricate **Deschideți >**

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>



Postat 26 septembrie 2024

Închiriez/Vînd,Spațiu Comercial,Ultracentral,la Stradă

5 € Prețul e negociabil

PRIVAT ⓘ



Constantin

Pe OLX din mai 2017

Activ pe 04 octombrie 2024

Trimite mesaj

☎ 077 383 0422

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

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

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

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

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

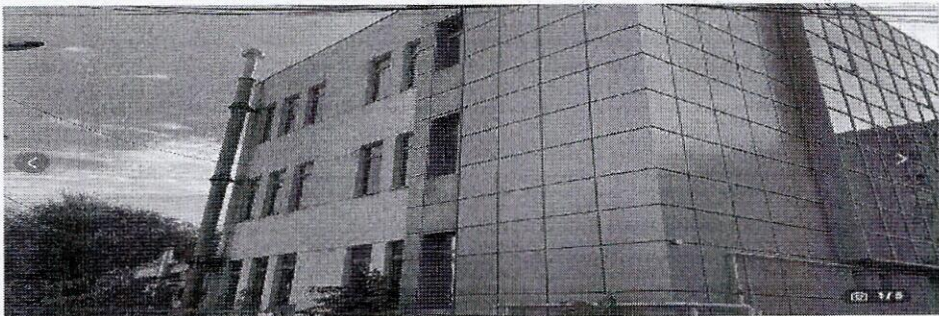
[https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-](https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?_gl=1*plwhl7*_gcl_au*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owSONRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUIINemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODAxMDguMC4wLjA)

[IDnwOO.html?_gl=1*plwhl7*_gcl_au*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owSONRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUIINemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODAxMDguMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?_gl=1*plwhl7*_gcl_au*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owSONRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUIINemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODAxMDguMC4wLjA)

Actualizat: 29.09.2024

Publicat: 26.06.2021

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





Clădire de birouri Giurgiu

1 070 000 € 496 €/m²

Giurgiu, Giurgiu

Spațiu comercial de vânzare

2159m²

Andrei Greu
Anunț agentie
 0731 038 646

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest
vânzare și de vreau să fac o
Aștept cu interes răspuns
Mulțumesc!

Administrația este deschisă
Serviciu C.R.L. (Grupe) [mai multe](#)

Trimit mesaj

Publicitate

Green



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

Caracteristici

Descriere

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

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



Postat 23 septembrie 2024

Vând/îchiriez 2 spatii comerciale

11 € Prețul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 432 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

PRIVAT ⓘ



ion729514

Pe OLX din august 2023

Activ pe 09 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 434 7011

Mai multe anunțuri ale acestui vân

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu.

la 255km de tine



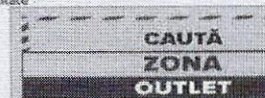
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

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

Arată mai multe ▾

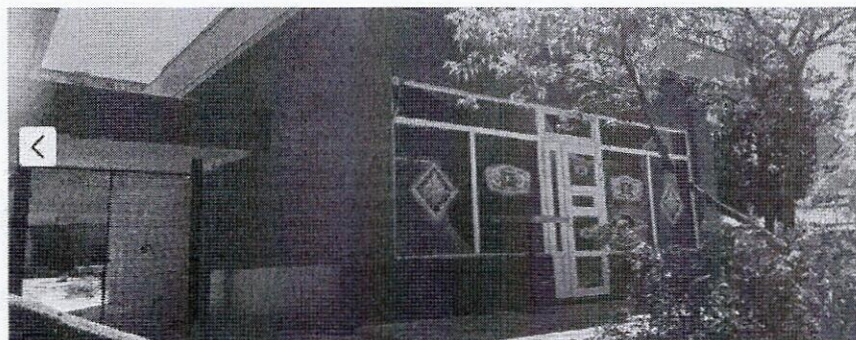
Publicitate



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>



○○○

K 7
E 3

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

Spatiu comercial

85 000 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Valabil din 26.08.2024 11:39:14



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 te li

Arată mai multe

Publicitate



0726741618

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul 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



beraru

Pe OLX din septembrie 2017

Activ pe 26 iulie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 998 8253

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

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

Arată mai multe

Publicitate

**CAUTĂ
ZONA**

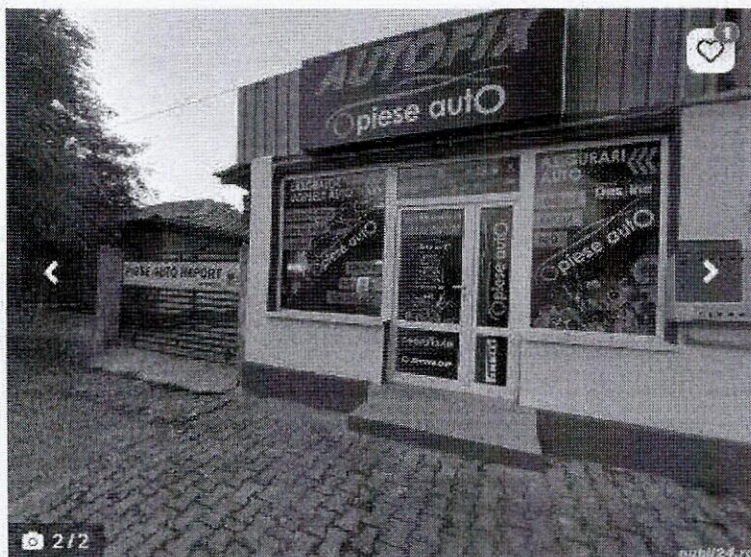
<https://www.publi24.ro/anunturi/lu2mobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-de-inchiriat/h4722d5i59d972g7eg748e964g92d71i.html>

Spațiu de închiriat

5 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 01.10.2024 13:34:00



Specificații

Suprafata utila 30,0 m²

Descriere

Închiriez un 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

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



oblio

Emite facturi cu Oblio
și poți castiga o Tesla

Integrat genial de simplu,
gratuit pe viața cu [e-Factura](#)

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

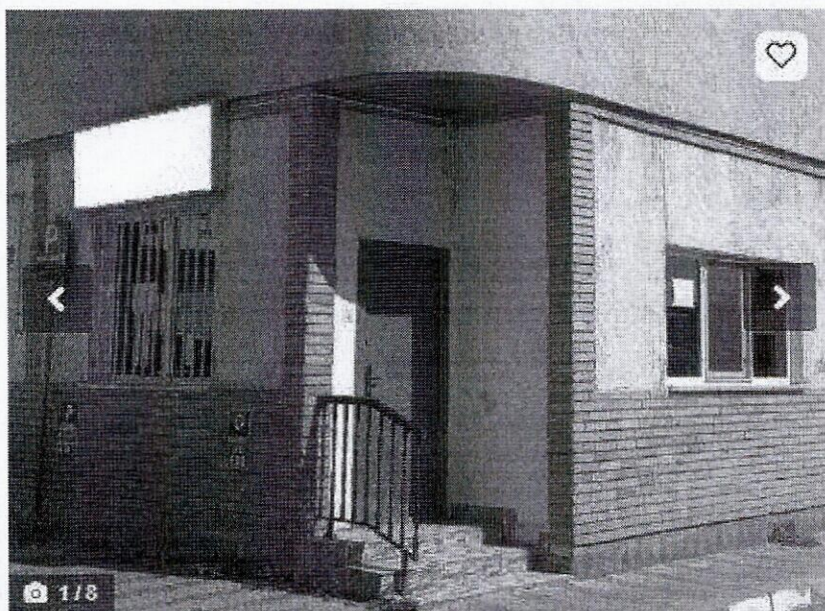
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-ideal-pentru-birouri-cabinet-showroom/i0g9e71ghd0470751f105d009d03ie69.html>

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri ,
cabinet, showroom.

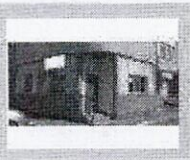
1 600 RON

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 05.09.2024 16:58:01



1/8



Specificații

Suprafata utila 60,0 m²

Descriere

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri, cabinet, showroom.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0724541747

0724541747

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este vala

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 189

Raportează



Ovidiu

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



oblio

Emite facturi cu
și poți castiga o

Interacțiune special de sim

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

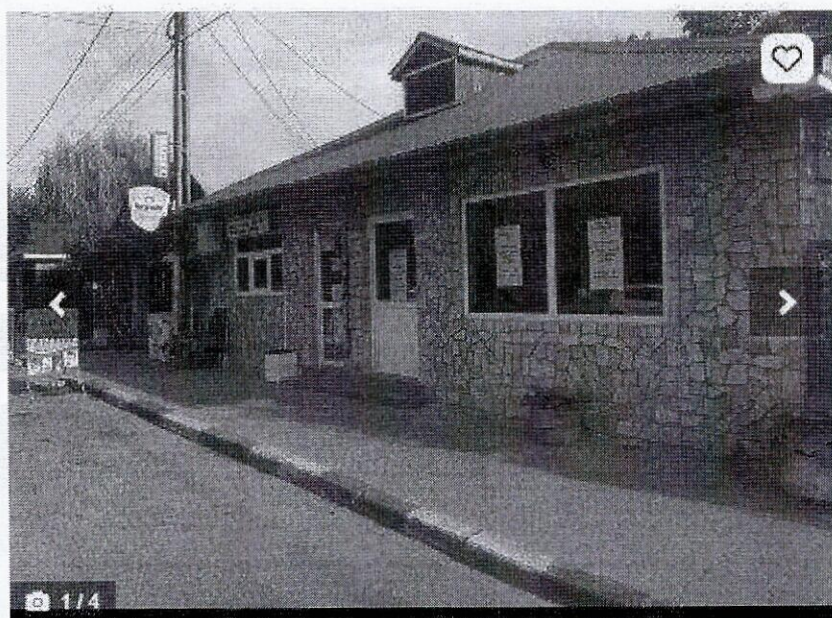
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/e01d1ifg680d72651di62793g6f6h482.html>

Spatiu comercial de inchiriat

3 000 RON

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 30.08.2024 09:57:41



Specificații

Suprafata utila 100,0 m²

Descriere

spatiu comercial stradal de inchiriat.

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

0761270537

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valab

[Adaugă fișier ?](#)

Trimite

[Fă ofertă](#)

Vizualizări: 224

[Raportează](#)



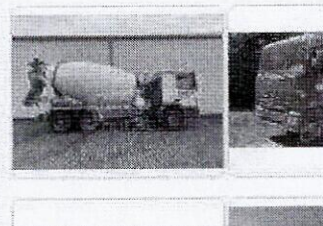
Elena Bongioi

Telefon validat

[Vezi toate anunțurile](#)

[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe



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

Închiriez spațiu ultracentral

350 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 13.08.2024 11:51:26



Specificații

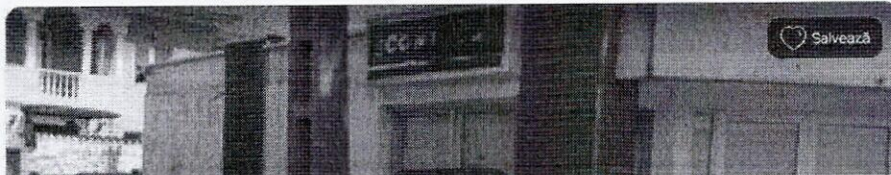
Suprafata utila 100,0 m²

Descriere

Spațiu ultracentral în spatele pieții centrale str Cuza Voda Nr.2 renovat toate utilitățile suprafața totală plus curte 150mp. Liber de la 1 septembrie 2024. Preț 350euro luna. Tel...

Spațiu comercial central - de închiriat

Central, Giurgiu - Vezi Hartă



Salvează

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



48.750 € / lună

375 € / mp / lună

Administrator

VPI REALSTATE PRO

0724762576

Apelă acum

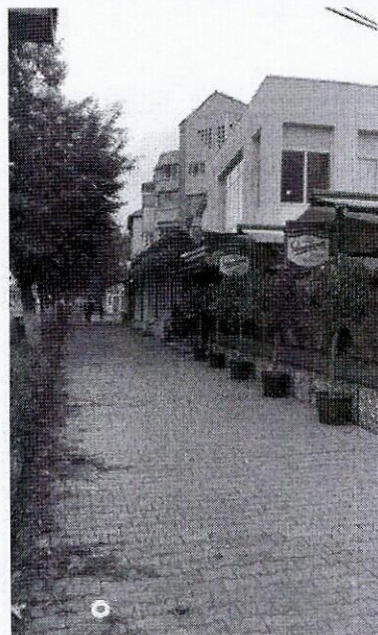
De fapt cladirea are 70 mp, curtea 60 mp, valoare de inchiriere 5 eur/mp neg. toate utilitatile fara incalzire

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/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 vă

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 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 comisoane, dobânzi.

Acceptăm si unele schimburi, variante!

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.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. utilă:
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 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 (PSG)



0768445569
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Spatiu 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



Specificații

Suprafata utila 100 m²

Descriere

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

ID anunt: 1627398672

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 Vizualizări: 624



Florin

[Vezi toate anunțurile](#)

0774607349

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe



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/h273fg251fg7755d1g7e473e9d7i2792.html>

Spatiu comercial de inchiriat

449 EUR
6,41 EUR/m²

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

Valabil din 05.10.2026 21:45



📷 2/5



☑ 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.

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

Spatiu comercial

700 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

7 EUR/m²

Valabil din 01.10.2026 17:16



1 / 10



Specificații

Clasa energetica	A
Suprafata utila	100 m ²

Telefon validat



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



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 528 850
număr de telefon verificat

Trmite mesaj

Solicită vizionare

Salvează la favorite

Galeria Foto

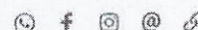
Specificății și descriere

Localizare

Despre zonă

Anunțurile utilizatorului

Anunțurile 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 m ²	Tip imobil
Stadiu construcție	Finalizat	Tip tranzacție
Tip vânzător	Persoană fizică	
<p>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)</p>		

Data	Eveniment	Pret	Sursa
02/10/2026	Revenit pe plată	€ 5 12220%	homezz.ro
24/02/2022	Revenit pe plată	€ 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 plată	€ 659.1	olx.ro

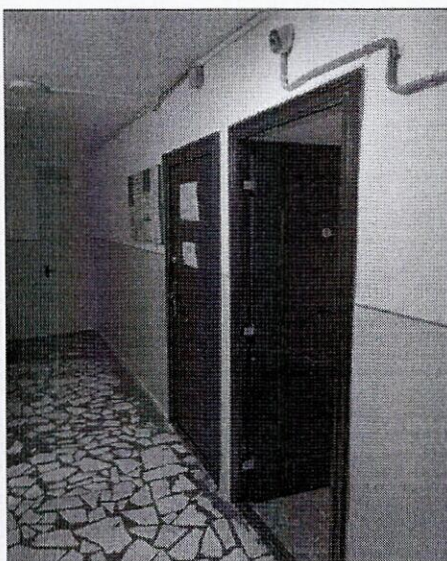
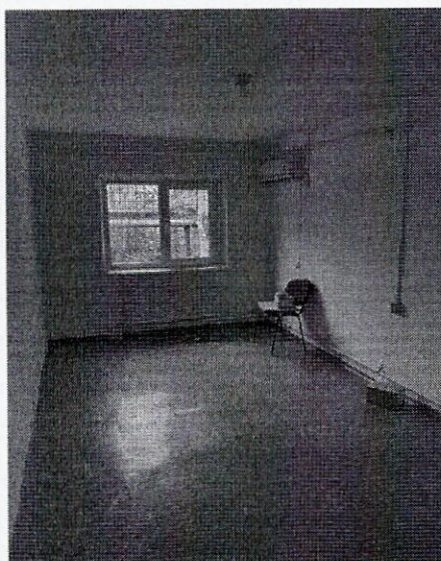
Valoarea de 5,49 eur/mp este diminuata cu 10% - 5 eur/mp, evaluatorul considera marja de negociere aferent chirie 10%

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. 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

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

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36341 Giurgiu

Nr. cerere	142489
Zona	12
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
10097050825

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, acoperș Lindab

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri 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. 143, din 28/04/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU.	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE al atestare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) MUNICIPIUL GIURGIU DOMENIUL PUBLIC	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptul 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 3

Extrase pentru informare din Act de Carte Funciară

Procedura nr. 10/2019, p. 1

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

Carte Funciară Nr. 36341 Comuna Urziceni
Anexa Nr. 1 La Partea I

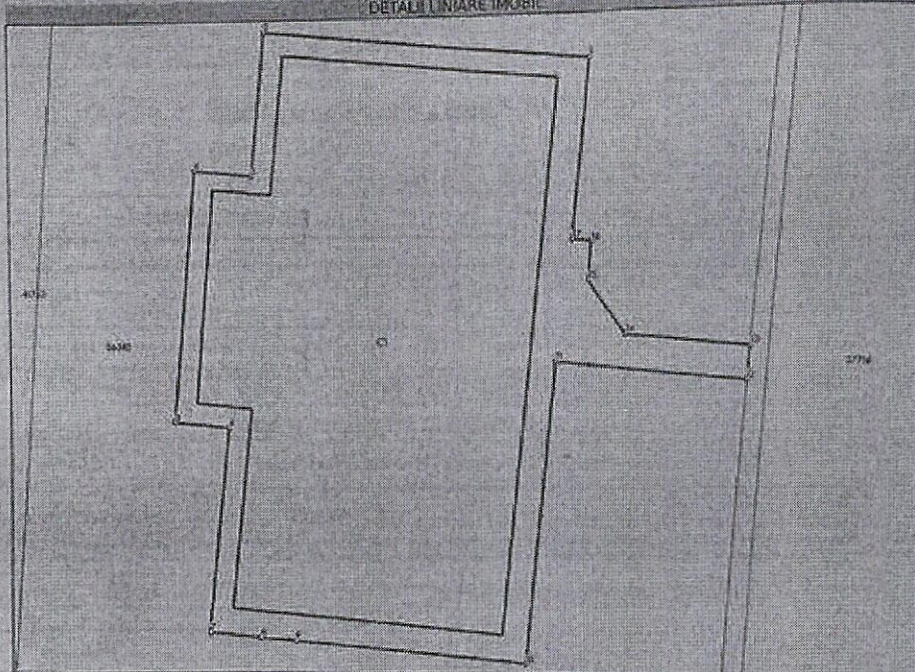
Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*
36341	489

Observații / Referințe

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Ar. Crt.	Categorie folosință	Instr. teren	Suprafața (mp)	Tată	Parcelă	Nr. topo.	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	489	-	-	-	teren neîmprejmuit

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-CI: CAS-Imobil; fundatie beton, pereți BCA, acoperis țindab

Lungime Segmente

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

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

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

Extrase privind informațiile geospațiale și de infrastructură

Pagina 2 din 3

Titlu funciar nr. 36341

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Nr. cerere	13372
Anul	2016
Luna	03
Ziua	22

REFERAT DE ADMITERE
(apartamentare)

Domnului/Domnei GUCU DORIN
 Domiciliul _____

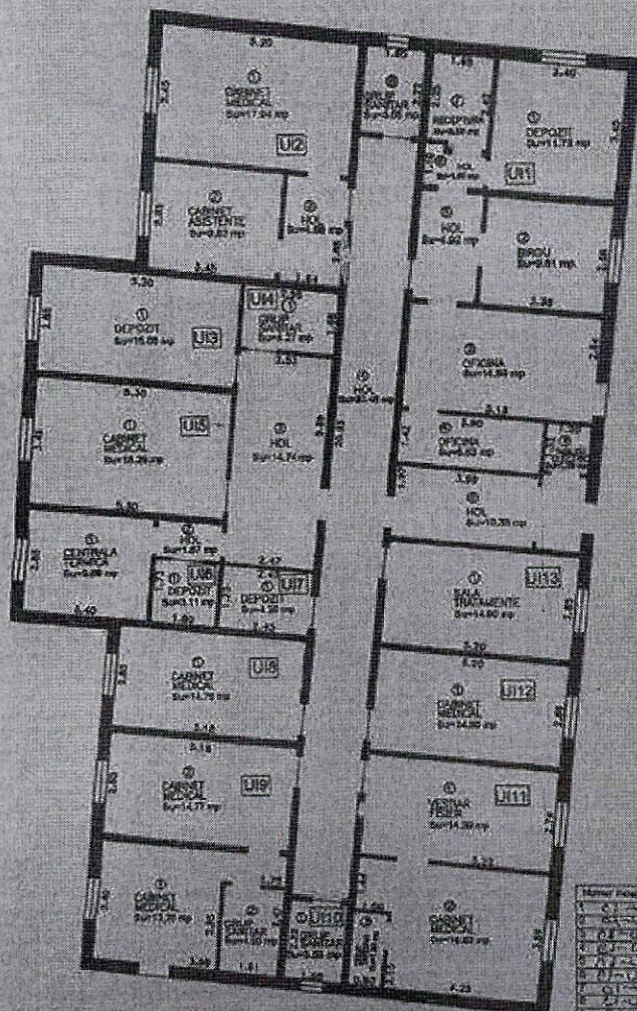
Referitor la cererea inregistrata sub numarul 13372 din data 22.03.2016, va informam:

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 avand suprafata utila de 55.47 mp
- 36341-C1-U2- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 2 avand 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 avand suprafata utila de 16.06 mp
- 36341-C1-U4- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 4 avand 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 avand 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 avand 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 avand suprafata utila de 4.26 mp
- 36341-C1-U8- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 8 avand 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 avand suprafata utila de 32.06 mp
- 36341-C1-U10- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 10 avand suprafata utila de 3.56 mp
- 36341-C1-U11- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 11 avand 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 avand suprafata utila de 14.86 mp
- 36341-C1-U13- judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 13 avand suprafata utila de 14.8 mp

Scale 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata masurata	Adresa imobilului		
38341	489	Mun Giurgiu, Strada Ienusaiei, 3000, Nr 5-9, Judet Giurgiu		
Cartea funciara colectiva nr.	38341	UAT	100521	GIURGIU
Cod unitate individuale (U)		CF individuale		

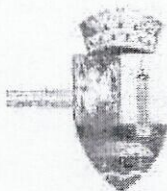


Mineral Resource	Domestic Resource	Government Sales (Drs)
1 01-02-03	Uranium concentrates	25.0
2 01-02-04	Uranium concentrates	0.0
3 01-02-05	Uranium concentrates	18.0
4 01-02-06	Uranium concentrates	18.0
5 01-02-07	Uranium concentrates	18.0
6 01-02-08	Uranium concentrates	2.0
7 01-02-09	Uranium concentrates	2.0
8 01-02-10	Uranium concentrates	12.0
9 01-02-11	Uranium concentrates	3.0
10 01-02-12	Uranium concentrates	3.0
11 01-02-13	Uranium concentrates	12.0
12 01-02-14	Uranium concentrates	12.0
13 01-02-15	Uranium concentrates	12.0
depreciation costs		24.0

DATE	1/1/19
TIME	10:00
LOCATION	1000
NAME	1000
ADDRESS	1000
CITY	1000
STATE	1000
COUNTY	1000
ZIP	1000
PHONE	1000
TELETYPE	1000
FAX	1000
EMAIL	1000
WEBSITE	1000
MOBILE	1000
HOME	1000
WORK	1000
OTHER	1000
REMARKS	1000

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 București, nr. 49 - 51,
tel. 004 0246 211.627, 215.431
mobil. 004 0372 735.333

cod poștal 090044
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 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 concesiunea spațiului (cabinet medical) 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., ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Ierusalim 3000, incinta Dispensarului nr.5-9, pentru o perioadă de 10 ani.

Menționez 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 Muscalu

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciără Nr. 36341 Giurgiu

Nr. cerere	103875
Zona	25
Luna	09
Anul	2026

Cod verificare

100216211490



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. construita la sol:369 mp; P-C1- CA5-Imobil , fundatie beton, pereti BCA, acoperis 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 PROPRIETATE titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 2) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT	A1, A1.1 / 8.9
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 MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B9	Se notează trecerea imobilului de sub A1 din Domeniul Public în Domeniul Privat al Municipiului Giurgiu	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

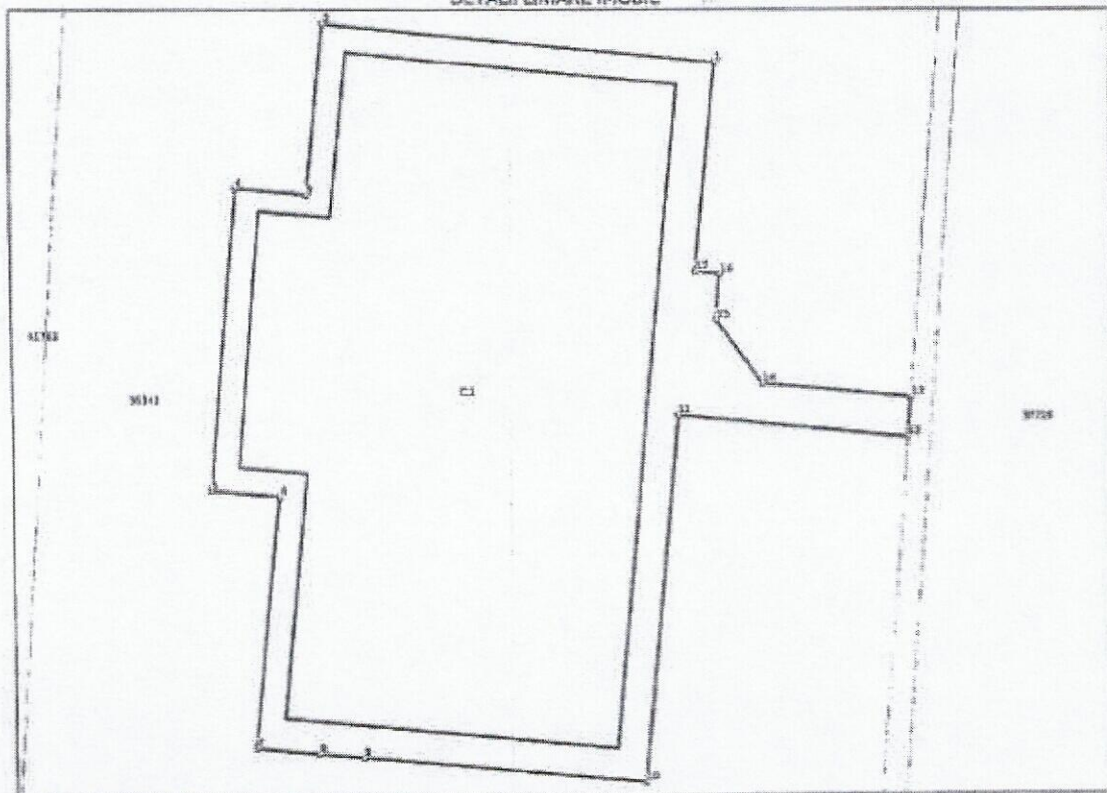
Anexa Nr. 1 La Partea I

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)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	489	-	-	-	teren neîmprejmuit

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, fundatie beton, pereti BCA, acoperis Lindab

Lungime Segmente

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

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (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 proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P, 241.

Data soluționării,

25-09-2026

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

Mihail-Theodor Moșilă

(parafa și ser)

Referent,

(parafa și semnătură)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://anau.ancnl.ro>

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

ANEXA 3



STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND INIȚIEREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A UNUI IMOBIL TIP CABINET MEDICAL FORMAT DIN SPATIU UTIL PARTE DIN C1 IN SUPRAFAȚA 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 concesiunii

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

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței din concesiune și 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 concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI: 40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 identificării valorii minime de tranzacționare în scopul determinării valorii redevenței din concesiune pentru o perioadă de amortizare de 25 ani.

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității concesiunii unui imobil tip cabinet medical format din spațiu util C1-U8 32,45 mp, spațiu construit aferent C1-U8 57,754 mp și teren 76,6 mp amplasat în incinta dispensarului medical uman nr 5-9 situat în 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 în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- **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, concesiunea, 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, concesiunea, 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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 în intravilanul orașului Giurgiu. Cabinetul medical si imobilul din care face parte nu este grevat de sarcini si nu este situat în 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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 inregistrat in CF UAT Giurgiu conform CF 36341.

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

Inițiativa concesiunii 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 concesiune 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 proprietății imobiliare în conformitate cu destinația dată imobilului prin HCL valabilă 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 de sănătate și asistență medicală ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

- 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 redevenței din concesiune

Având în vedere valorile obținute în raportul de evaluare și utilizarea terenului (curti-construcții) pentru estimarea valorii minime a redevenței din concesiune a fost utilizată valoarea obținută prin abordarea prin venit respectiv abordarea prin cost, metoda costului de înlocuire net pentru construcția aferentă, parte dintr-un condominiu.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

Abordările prin venit și cost

Abordarea prin cost FTVA	111.258 lei	
Abordarea prin venit FTVA	109.566 lei	
Valoare redeventa din concesiune/an corespunzător abordării prin venit	4383 lei FTVA	

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

În calculul redevenței a fost aplicată abordarea prin venit, respectiv 109.566 lei ftva. Valoarea redevenței minime raportată la o perioadă de amortizare de 25 de ani este de 4383 lei/an.

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

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

În conformitate cu prevederile 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 licitație publică 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 concesiune; 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.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 Primăriei 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



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com



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 - Relevu 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.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 adjacent 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).		

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

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.

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, 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. Declarăm ca ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1. Beneficiarul: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU în calitate de persoană juridică.

1.2.2. Utilizatori desemnați: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU.

Evaluatorul își asumă răspunderea doar față de client și utilizatorii desemnați, specificați mai sus, în condițiile agreeate prin contractul încheiat între client și 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 decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia. În acest caz:

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

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

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚA A EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de către Client pentru **determinarea valorii de piață pentru concesiunea imobilului.**

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postală

Proprietatea este situată în str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirea strazii Decebal, loc. Giurgiu jud. Giurgiu.

1.4.2. Identificare cadastrală

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului compus din:

¹prin "evaluare" se înțelege activitatea de evaluare prin care se determină valoarea estimată

²prin "evaluare" se înțelege atât valoarea estimată (concluzia asupra valorii) cât și 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 proprietății 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 influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mentiuni cu privire la ipoteeci si/sau grevări ale dreptului de proprietate.
- iii. Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: conform extras nu sunt inscise 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 piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii între cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluării: **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

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Raportarea

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

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

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii sau a altor servicii de evaluare furnizate.

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

Au fost stabilite si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze: evaluarea s-a realizat in ipoteza ca toate informatiile si documentele furnizate de catre client sunt reale, corecte si neviolate; 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.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

- 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

- 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;
- 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.
- 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;
- distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatori ai raportului;

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ. Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 –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.

⁴SEV: 100, 101, 102, 103, 230

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1. INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectată de către evaluator în data de 06.10.2026 împreună cu reprezentantul beneficiarului. Informații cu privire la amplasarea, starea și utilizarea proprietății au fost puse la dispoziție de către beneficiar. Identificarea proprietății s-a făcut pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului/beneficiarului. Au fost culese datele relevante în contextul evaluării, ținând cont de scopul acesteia și tipul de valoare estimată. În acest sens, evaluatorul a luat în considerare informațiile precizate în documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, măsurare și descriere a imobilelor, reprezentate pe hărțile și planurile cadastrale.

Din discuțiile cu beneficiarul și din observațiile evaluatorului la data inspecției, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care ar putea să afecteze valoarea proprietății subiect. Dacă totuși se va dovedi ulterior că au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimată ar putea fi diminuată. În acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind în măsură să ofere garanții explicite sau implicite pentru existența unor astfel de situații sau/si a eventualelor consecințe. Asemenea informații depășesc sfera acestui raport, care nu trebuie înțeles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății.

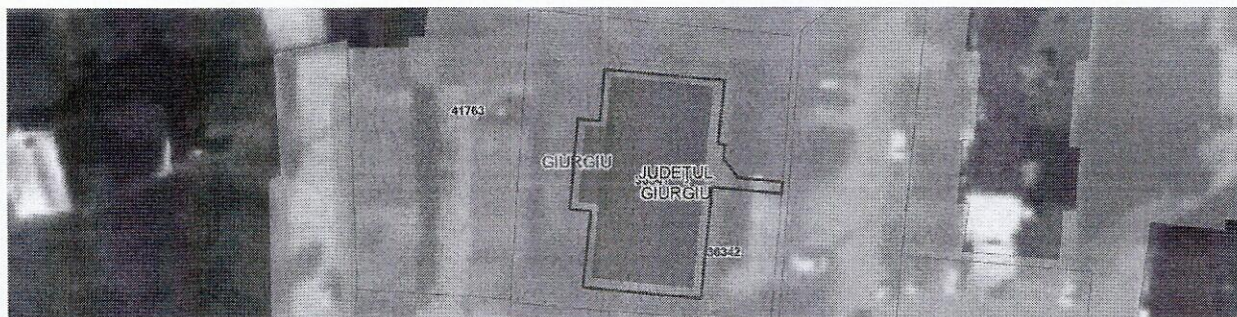
În urma investigațiilor, nu s-a constatat că există aspecte neobisnuite și contrastante între utilizarea proprietății subiect și utilizările proprietăților imobiliare învecinate. Analizând informațiile din documentele puse la dispoziție de către client, nu au fost identificate aspecte care diferă între situația scriptică și situația faptică a proprietății subiect.

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Loc. Giurgiu, Str. Ierusalim 3000 adiacent Prolungirea Strazii Decebal, jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietății subiect este situat în intravilanul localității Giurgiu, județul Giurgiu. Accesul în zona amplasamentului se realizează din străzi asfaltate Str. Ierusalim 3000 și Decebal.

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

⁵ Legea nr 7/1996 cu modificările 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.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

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

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

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

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. informatii 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 constructii, materiale de constructii, 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 sanatare 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 oferate pe piata imobiliara pentru inchiriere. Nu au fost identificate proprietati similare oferate 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.

Situatia actuala

Oferta pentru inchirieri de spatii prestari servicii/administrativ

Oferta de proprietati de tip spatii prestari servicii pentru inchiriere in mun. Giurgiu se manifesta din partea urmatoarelor participantii pe piata:

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

⁸SEV 100 – Cadrul general, par.14

- proprietari care dețin spații în exces și care le închiriază pentru a-și crește veniturile;

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

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

Cererea de spații birouri si comerciale

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

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

Rata de neocupare si rata de capitalizare

Rata de neocupare medie este de 10-15% conform studiilor de piață realizate de CBRE Romania, Colliers, Darian, Jones Langa LaSalle, etc prezentate in revista Valoarea, oriunde este ea. In zona 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 piață realizat de evaluator. Evaluatorul a ales rata de capitalizare de 10.5% deoarece spatiul cu specific sanatare publica este amplasat in zona rezidentiala, Giurgiu este un oras secundar cu activitate economica restransa (in zona nu sunt prezenti angajatori de anvergura, orasul nu este conectat la rețeaua de autostrazi, veniturile sunt generate preponderent din activitati comerciale).

Cererea pentru închiriere de spații administrative/comerciale

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

Echilibrul pieței

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

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

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

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

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

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea evaluata, acesta se identifica cu proprietatile cu destinatie de spatii 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 proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV-2025 ca fiind:

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

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

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

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

1. spațiu industrial – proprietatea este amplasată în zona rezidențială, fără acces pentru utilaje industriale, ca atare această utilizare nu este permisă legal
2. spațiu comercial/administrativ-birouri – nu este asigurat vadul comercial necesar unei dezvoltări ca spațiu comercial, ci doar ca spațiu administrativ-birouri pe acest segment de activitate. Conform informațiilor colectate de pe piață și a verificării ofertelor de închiriere anterioare, spații similare au fost oferite la închiriere la valoarea de 5-8eur/mp.
3. proprietate rezidențială – dotările, facilitățile sunt specifice unui spațiu cu utilizare socio-culturală, modificările necesare (toaletă, încălzire etc) nu justifică schimbarea destinației.
4. teren liber – nu este cazul, obiectul raportului reprezintă o incintă în cadrul unei construcții.

În aceste condiții, CMBU este utilizarea ca spațiu pentru sănătate și asistență socială corespunzător utilizării de la data evaluării.

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

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

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

Toate abordările, utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață, se bazează pe informații de piață.

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

În cazul de față a fost utilizată abordarea prin cost, prezentarea acesteia și rezultatul obținut este expus în cele ce urmează.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

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

Evaluatorul a identificat proprietăți similare tip teren liber ofertate la vânzare, ca atare aceasta abordare este utilizată pentru determinarea valorii terenului considerat liber de construcții.

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății evaluate de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextual pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). Această abordare include două metode de bază:

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

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

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

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 piata⁹ este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

Valoarea medie a chiriilor pentru spatii similare in zona mediana este de 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.

⁹SEV 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 deprecierei. 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 deprecierei). Ea se utilizeaza cand fie nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Procedura de evaluare presupune:

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

Terenul 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 comparator, 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

¹⁰SEV 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 componentelor 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

În aplicarea abordărilor și metodelor pentru estimarea valorii DE PIATA, în scopul înregistrării în situațiile financiar-contabile, au fost utilizate date de intrare obținute din cataloage de specialitate. În **abordarea prin cost** s-a determinat costul și deprecierea aferente unui activ cu aceeași utilitate, prin intermediul analizei costului de înlocuire și a deprecierii specifice. Valoarea terenului a fost determinată utilizând **abordarea prin piață metoda comparației vânzărilor**.

Pentru a selecta valoarea justă cea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piața specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea **abordării prin cost** pentru construcții și **abordării prin piață** pentru teren s-au bazat pe date suficiente și relevante.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piața specifică prezentate în raport, au condus la faptul că **abordarea prin cost și abordarea prin piață sunt relevante și adecvate** pentru estimarea valorii DE PIATA a proprietății subiect, raportat la scopul evaluării – **determinarea valorii DE PIATA conform solicitării beneficiarului**.

Abordarea prin cost FTVA	111.258 lei
Abordarea prin venit FTVA	109.566 lei
Valoare redevență din concesiune/an corespunzător abordării prin venit	4383 lei FTVA

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI: 40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

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. 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 bitumar
- Sarpanta 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	3.400,00
Instalatie electrica de iluminat fluorescent si bucatie	250,00
Acid (tuburi si conductoare)	
Instalatie sanitara	185,00
Instalatie de incalzire	195,00
Instalatie de gaze	100,00
Instalatie de ventilatie	75,00
Costul de serv consumat	15,00
TOTAL	4.041,00
Termeni de corectie	
Cladire	

Calcul depreciere externa

Crt	Denumire	Oferta
a	Pret oferta proprietate similara	650.000,00 Euro
b	Ajustare pentru negociere (%)	10%
c	Pret oferta negociat $(1 \times (1-b))$	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 $(d \times e)$	88.040,00 Euro
g	Pret oferta ramasa pentru constructii $(c - f)$	496.960,00 Euro
h	CIB constructie (estimata de evaluator)	1208,00 Euro/mp
i	Suprafata desfasurata constructie	600,00 mp
j	Total CIB constructie $(h \times i)$	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 $(j \times (1-k) \times (1-l))$	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		Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la actual	Structura	Uzura fizica			Valoare depreciata		Valoare ramasa Euro	Valoare ramasa Lei	E/mp	Lei/mp	
					final	stadial				25% TOTAL	ata fizic	funcct ext							
					instalati	Anvelopa							Finisaje						
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 reconstrucie – costuri de inlocuire cladiri comerciale, Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

Valoare ramasa construc	97.788 €	522.650 Lei
Valoare teren	34.895 €	185.509 Lei
Valoare totala proprietat	133.000 €	710.845 Lei

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

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/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 vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu
la 238km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un
Ca urmare, legea privind drepturile con-
se aplică în cazul achizițiilor pe care le fi

Aziată mai multe ✓

Publicitate

Postat 02 octombrie 2024

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.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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.		

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 diminuada 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.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Determinarea valorii prin abordarea prin venit

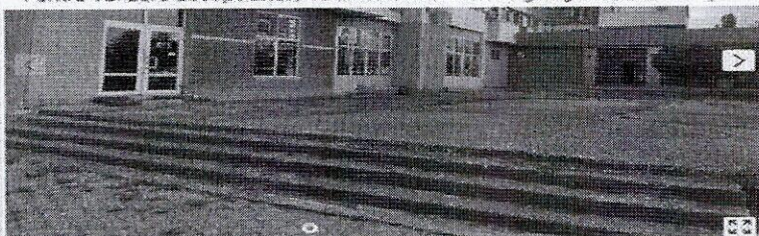
A. Venituri					B. Costuri și cheltuieli		
Spatiu / utilizare	suprafata utila	unitara	Chirie (€) lunara	anuala		%	Valoare €
1 spatiu cab med	32,45	7,00	227	2.726	Rata de neocupare	15,00%	409
2	0,00	9,00	0	0	Impozit pe proprietate	1,30%	245
3	0,00	9,00	0	0	Asigurare cladiri	0,50%	40
4			0	0			
5			0	0	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	68.904	Rata de neocupare	12,00%	8.268
2	0,00	0,00	0	0	Impozit pe proprietate	1,3%	650
3			0	0	Asigurare cladiri	0,50%	100
4			0	0			
5			0	0	Chelt af propr	2,00%	1.219
Venituri din	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				60.636			
C. Venit net din inchiriere							58.679
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) unul din spatii este amenajat ca sala de fitness afacere la cheie (cu toată aparatura necesara) la demisol cu vestiare, sauna, grupuri sanitare, 432 mp si cu posibilitate de extindere terasa aprox 300 mp, cel de-al 2 lea spatiu are 90 mp cu toate utilitățile și grup sanitar, este renovat modern, împărțit în 3 camere, posibilitate deschidere clinica medicala, birouri, etc.
Pentru vânzare accept unele variante imobiliare în giurgiu sau București sau variante auto



☎ 076 434 7011

Mai multe anunțuri ale acestui vân

LOCALITATE

Giurgiu,

Giurgiu

18 225000 CH 1000

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

Ca urmare, legislația privind drepturile consu

se aplică în cazul achizițiilor pe care le fac

Azată mai multe

Publicitate

POSCA 22 08/09/2018 10:00

Vând/inchiriez 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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

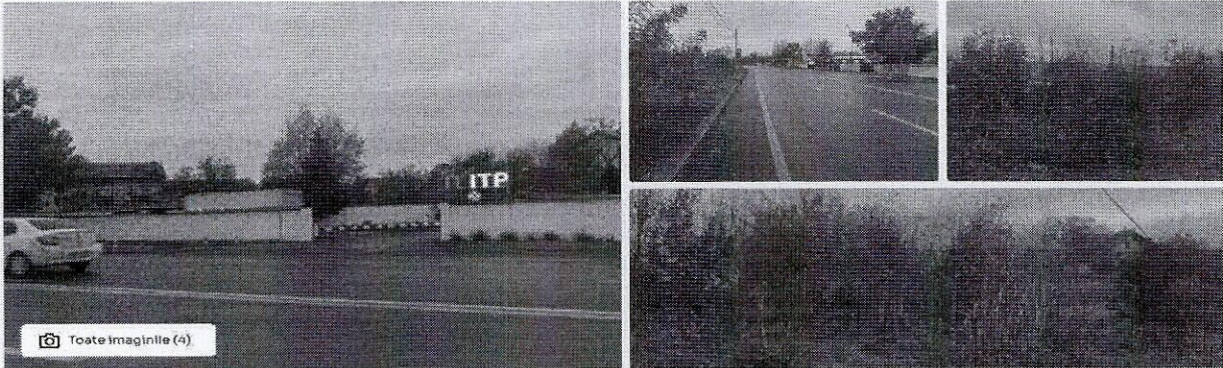
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Comparabile utilizate pentru determinarea valorii terenului

Comp 1

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



Toate imaginile (4)

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.

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.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-giurgiu-negru-voda-IDAUuy>



Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

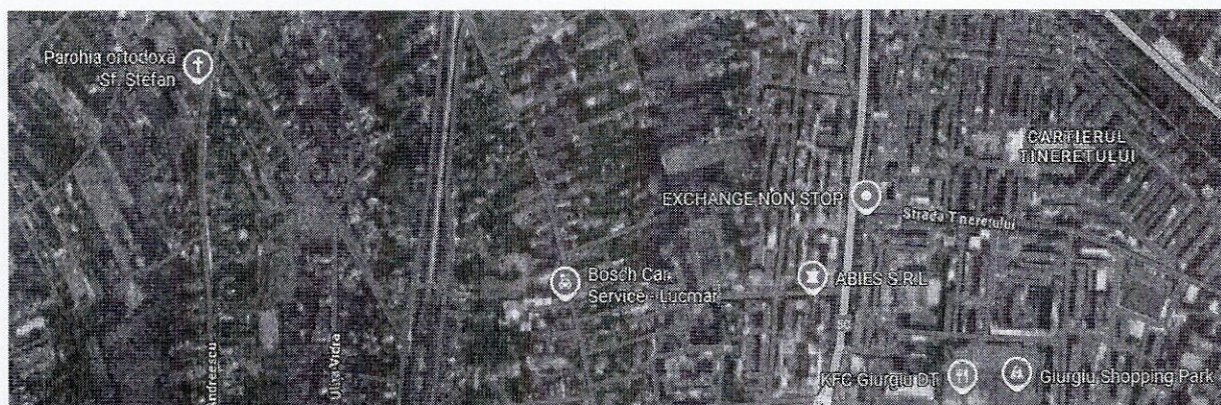
55 € 0 €/m²



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.



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Comp 3

Postat 30 aprilie 2025



Ca urmare, legile privind
se aplică în cazul achiziții

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

Arată mai multe

Comp 2

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



Toate imaginile (3)

Vand teren intravilan constructii

50 € 0 €/m²



Giurgiu, Giurgiu



cristea

0760 159 409

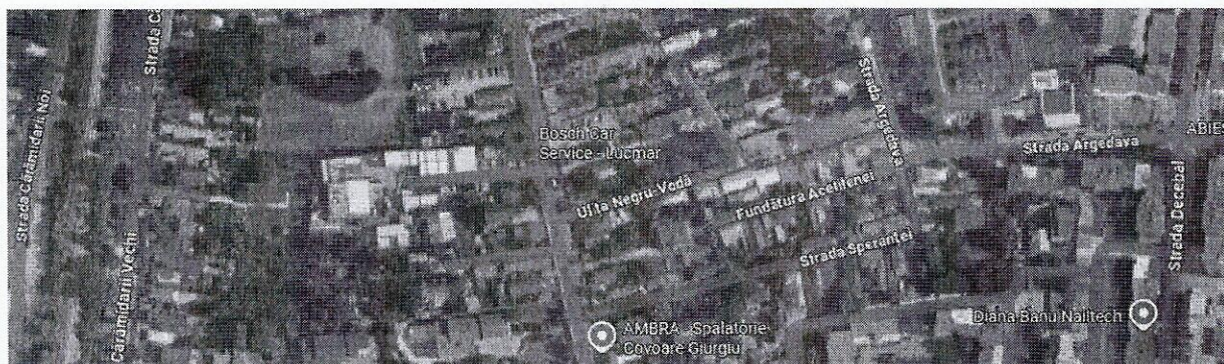
Nume*

Vand 1600 mp teren intravilan 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.

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-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren

30 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

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

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



Eugenia

[Vezi toate anunțurile](#)

0762660997

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-paltinului/81022fd52f2671h11427ih78g758f892.html?_gl=1*152lfyi*_up*MQ.*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw-3GBhAYEiwAjh9fUHIT4bjsJgaustEettb-X86kAGojNxSbhyz3D7TBhlbZpzA90517YRoCUsoQAvD_BwE

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului

27 000 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

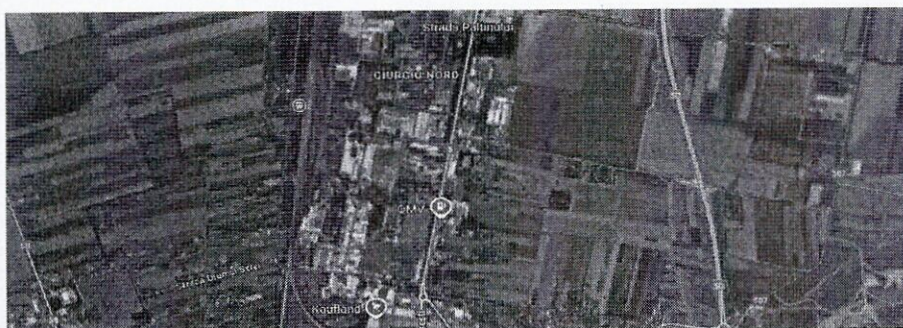
Valabil din 10/13/2025 10:00:26 AM



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 14m 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 fata.



Comparabile utilizate pentru studiu de piata – abordarea prin venit

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com



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



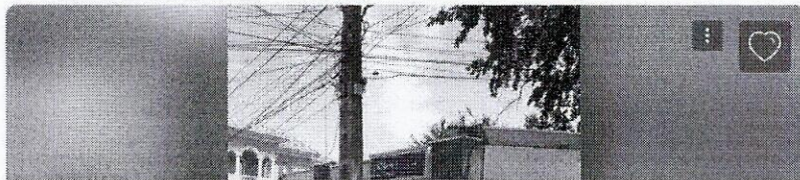
<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-giurgiu-central-60-240511355>

Spatiu comercial central - de inchiriat

Central, Giurgiu - Vezi Hartă

390 € / lună

3 € / mp / lună



Administrator
VPI REAL ESTATE



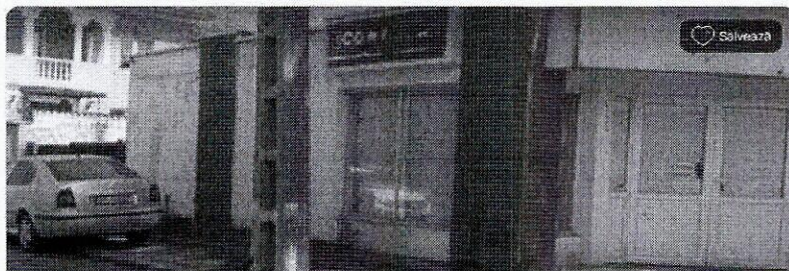
0724762576
Apelează acum

Spatiu comercial central - de inchiriat

Central, Județul Giurgiu - Vezi Hartă

375 € / mp / lună

48.750 € / lună



Salvează



Administrator
VPI REAL ESTATE



0724762576
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Spatiu comercial central - de inchiriat

VPI Real Estate Romania va propune spre inchiriere un spațiu comercial situat central, lângă piața principală. Proprietatea dispune de 2 camere, baie și grădiniță. va așteptăm pentru vizionare. mai multe detalii la numărul de telefon [0763615813](tel: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

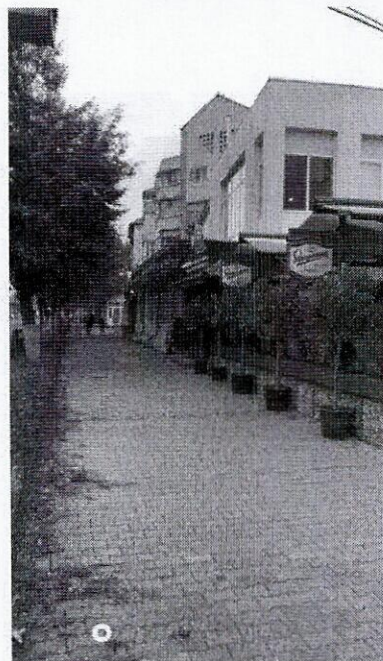
negociabil

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

<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

Mal multe anunțuri ale acestui vă

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

la 236km de ține



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 €

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
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 din către un v

Ca urmare, legea privind drepturile cons. se aplică în cazul achizițiilor pe care le fac

Azută mai multe ✓

Publicitate

CAUTA ZONA OUTLET

Pus în 23 septembrie 2024

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Vandare/închiriere/Vandare Suprafata utila: 432 mp

INCHIRIEZ : Inchiriere / Vandare / Le inchiriaz / Opera de inchiriat / Spatiu comercial

Inchiriez spatiu comercial 336mp

1 EUR 0 EUR/m²

Valabil din 29.09.2026 17:47

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe harta

S.C. LUCI SI IULI S.R.L.
Vezi toate anunțurile
0723535119

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".

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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>



Postat 28 septembrie 2024

Închiriez/Vînd,Spațiu Comercial,Ultracentral,la Stradă

5 € Prețul e negociabil

PRIVAT ①



Constantin

Pe OLX din mai 2017

Activ pe 04 octombrie 2024

Trimite mesaj

☎ 077 383 0422

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

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

Arată mai multe ✓

Publicitate

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

-Imobilul este nou, construit în anul 2012, pe cadre, beton (ceea ce permite orice recompartimentare necesară). Înălțimea parterului este de 4-7m, iar încălzirea clădirii este asigurată de 2 centrale termice pe ga (cate una la 2 nivele). Sistemul constructiv permite o funcționare independentă pe fiecare nivel, trei scări de acces, infrastructură pentru două lifturi (pentru persoane pe față și marfă în spate), acces parcare și aprovizionare, prin strada Cantonului, nr.7-9, pavajul cu mozaic, balcoane, terase cca 1200mp, delimitarea proprietății cu 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-](https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?_gl=1*plwhl7*_gcl_au*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUINemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODA4MDguMC4wLjA)

[IDnwOO.html?_gl=1*plwhl7*_gcl_au*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUINemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODA4MDguMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html?_gl=1*plwhl7*_gcl_au*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUINemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODA4MDguMC4wLjA)

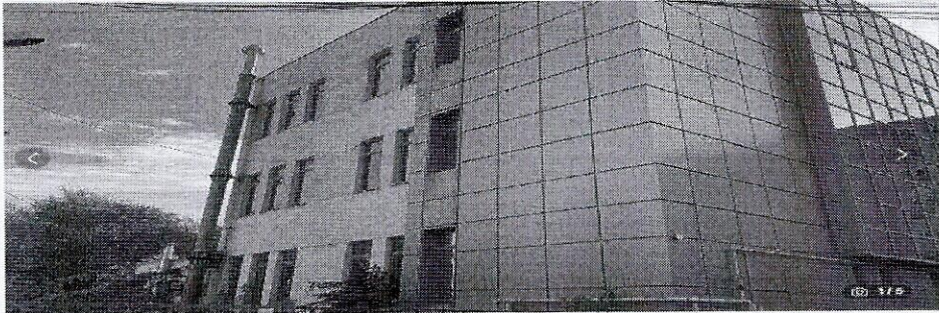
Actualizat: 29.09.2024

Publicat: 26.05.2021

< Înapoi la listă

Distribuie

Salvează



Clădire de birouri Giurgiu

1 070 000 € 496 €/m²

Giurgiu, Giurgiu

Spațiu comercial de vânzare

2159m²

Andrei Greu
Anunt agentie
0731 038 646

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest
vânzare și as vrea să fac o
Aștept cu interes răspuns
Mulțumesc!

Administatorul acestor date este
Servicio S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesaj

Publicitate

Green -



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

Caracteristici



Descriere

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

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



Postat 23 septembrie 2024

Vând/inchiriez 2 spatii comerciale

11 € Prețuri negociabile

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/inchiriere: Vanzare

Suprafața utilă: 432 m²

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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



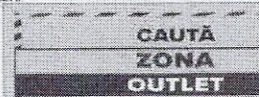
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

Ca urmare, legile privind drepturile cons. se aplică în cazul achizițitor pe care le fac

Arată mai multe ✓

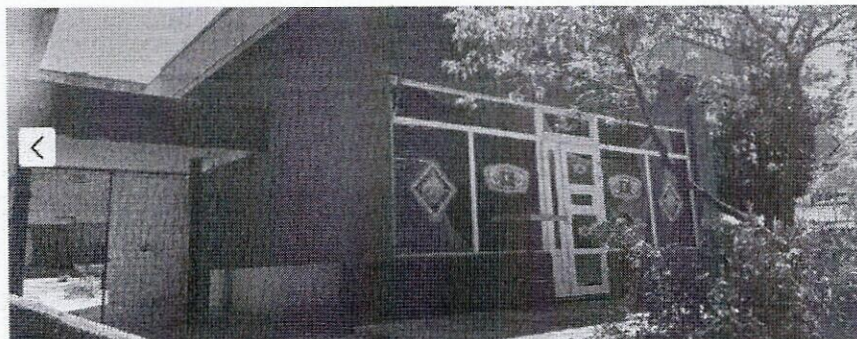
Publicitate



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

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

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



000

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

Spatiu comercial

85 000 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 26.08.2024 11:30:14



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 fi

Arată mai multe

Publicitate



0726741618

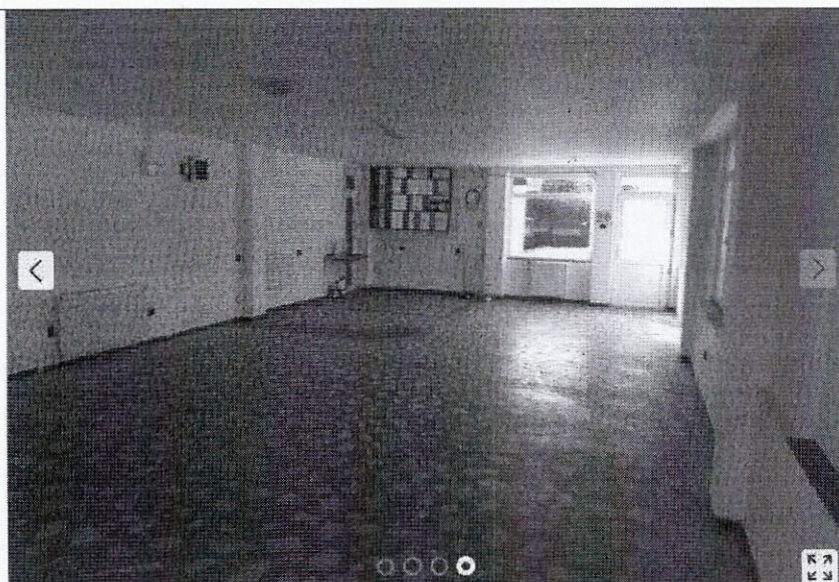
Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

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



Beraru

Pe OLX din septembrie 2017

Activ pe 26 iulie 2024

Trimite mesaj

072 998 8253

Mai multe anunțuri ale acestui vânz

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vi

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

Arată mai multe

Publicitate

CAUTĂ
ZONA

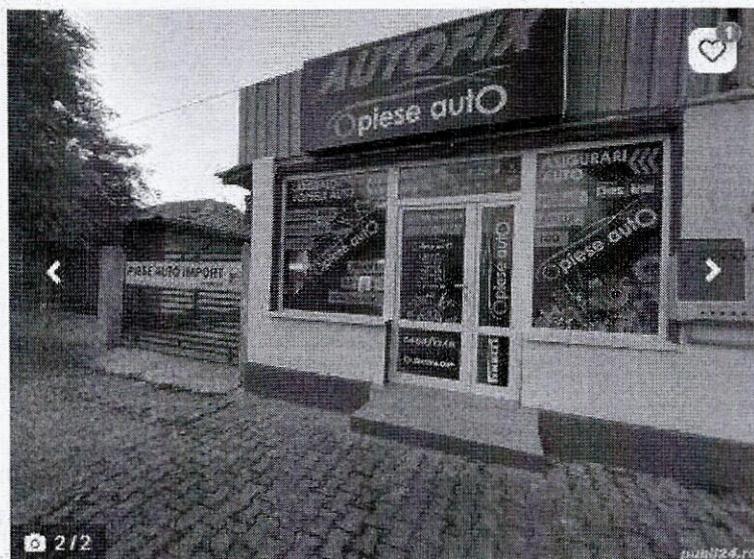
<https://www.publi24.ro/anunturi/lu2mobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-de-inchiriat/h4722d5i59d972g7eg748e964g92d71i.html>

Spațiu de închiriat

5 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 01.10.2024 19:24:00



Specificații

Suprafata utila 30,0 m²

Descriere

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

Spațiul are 2 intrări, ceea ce facilitează accesul livrărilor.

Exista posibilitate de parcare, strada în fața spațiului.

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

0720960684

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Trimite](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 339](#)

[Raportează](#)



Maria

[Vezi toate anunțurile](#)

[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe



oblio

Emite facturi cu Oblio
și poți castiga o Testa

Integrat genial de simplu,
gratuit pe viața cu [e-Factura](#)

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

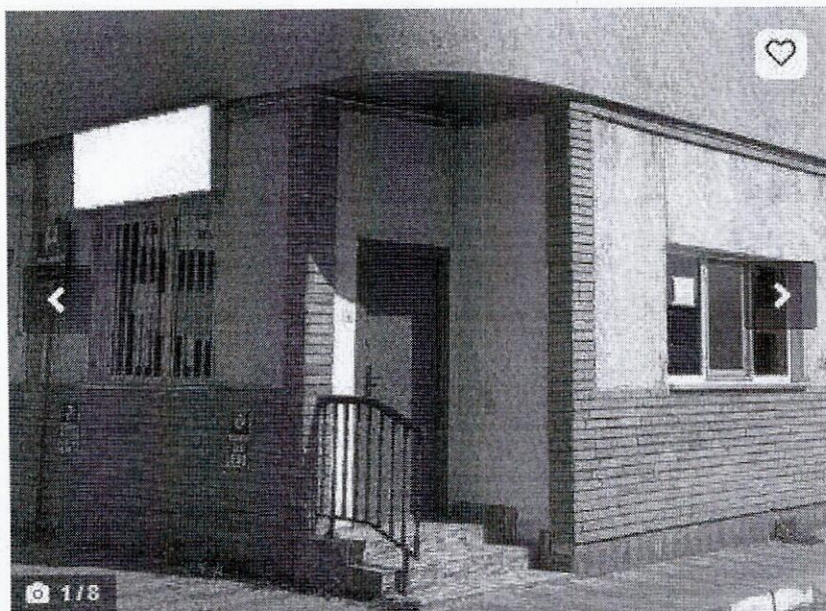
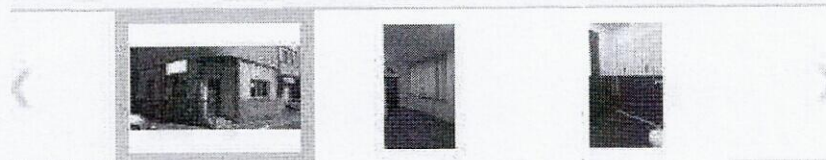
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-ideal-pentru-birouri-cabinet-showroom/i0g9e71ghd0470751f105d009d03ie69.html>

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri ,
cabinet, showroom.

1 600 RON

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 05.09.2024 16:58:01



Specificații

Suprafata utila 60,0 m²

Descriere

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri, cabinet, showroom.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0724541747

0724541747

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este vala

[Adaugă fișier ?](#)

Trimite

[Fă ofertă](#)

Vizualizări: 189

[Raportează](#)



Ovidiu

☎ Telefon validat

Vezi toate anunțurile

[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe



oblio

Emite facturi cu
și poți castiga o

Interacțiune pozitivă de sim

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 30.03.2024 09:57:41



Specificații

Suprafata utila 100,0 m²

Descriere

spatiu comercial stradal de inchiriat

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

0761270537

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valab

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 224

Raportează



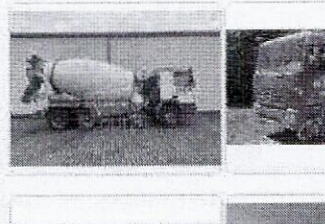
Elena Bongioi

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



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

Închiriez spațiu ultracentral

350 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Valabil din 13.08.2024 11:51:20



2/2



Specificații

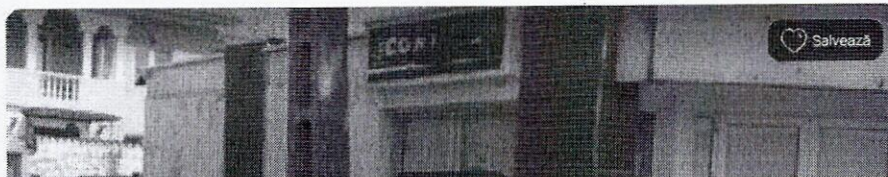
Suprafata utila 100,0 m²

Descriere

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

Spatiu comercial central - de închiriat

Central, Giurgiu - Vezi Hartă



Salvează

0763615813

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 90

Raportează

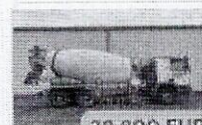


Jeni

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



28.800.000



19.000

48.750 € / lună

375 € / mp / lună

Administrator

VPI REAL ESTATE (PRO)

0724762576

Apelază acum

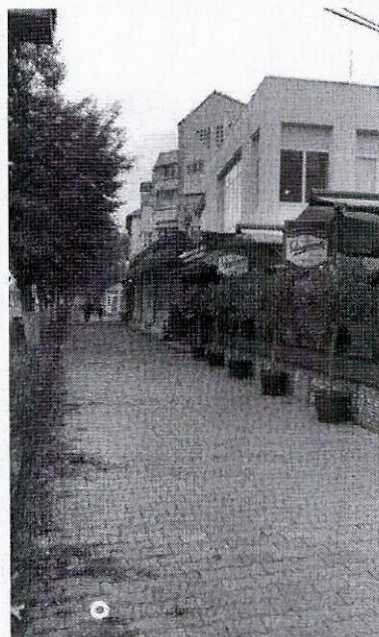
De fapt cladirea are 70 mp, curtea 60 mp, valoare de inchiriere 5 eur/mp neg. toate utilitatile fara incalzire

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



Postat 02 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

Spatiu comercial "DOI PAPUCI"

Giurgiu, sos. Bucuresti nr. Ansamblu 1S

Parter 420 mp

Etaj 180 mp

Teren 710 mp

Deschidere la strada, 36 ml.

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

Plata in rate direct prin proprietar fara comisioane, dobânzi.

Acceptăm si unele schimburi, variante!



Demetrius

Pe OLX din martie 2013

Activ pe 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 562 0370

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

la 238km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

Ca urmare, legislația 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

<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. utilă:
749,85 mp

Tip prop.:
Clădire de birouri

Niv.:
2

Salvează



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

Spațiu de birouri situat în Giurgiu, Str. Vlad Tepes nr. 14. Spațiul este situat lângă piața centrală a orașului, într-o clădire individuală, la parterul careia își desfășoară activitatea Banca Comercială Română. Parcare: în fața spațiului există parcare amenajată pe domeniul public. Transport public: Autobuz

Structura Clădirii: Subsol + Parter + 2 Etaje.

Suprafața disponibilă totală 749,85 mp dispusă astfel: 271,50 mp Parter, 299,66 mp Etajul 1, 178,69 mp Etajul 2.

Chiria pentru întregul spațiu: 7 Euro/mp/lună

<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



Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează



Mihai Alexandru
Imobiliarealso (PRO)



0768445569
Apelează acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Spațiul de închiriat se află exact pe bulevardul principal al orașului

Este un spațiu generos dar se poate închiria separat,

MINIM 50 MP cu intrare separată

Compartimentarea se poate realiza după nevoile fiecăruia ideal pentru

Farmacie, cafenea, magazin alimentar, cabinet medical, notariat, etc

La nevoie se oferă și acces prin spate pentru aprovizionare

Toaletele se pot amenaja oriunde pe suprafața spațiului

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 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



1/7



Specificații

Suprafata utila

100 m²

Descriere

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

ID anunt: 1627398672

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 Vizualizări: 624



Florin

Vezi toate anunțurile

0774607349

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe



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/immobiliare/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



2 / 5



☑ 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.

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.romimo.ro/anunturi/immobiliare/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 harta](#)



1 / 10



Specificații

Clasa energetica	A
Suprafata utila	100 m ²

Telefon validat



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



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 528 850
număr de telefon verificat

Trmite mesaj

Solicită vizionare

Salvează la favorite

Galeria Foto

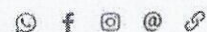
Specificății și descriere

Localizare

Despre zonă

Anunțurile utilizatorului

Anunțurile 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 m ²	Tip imobil
Stadiu construcție	Finalizat	Tip tranzacție
Tip vânzător	Persoană fizică	
<p>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)</p>		

Data	Eveniment	Preț	Sursa
02/10/2026	Revenit pe plată	€ 5 12220%	homezz.ro
24/02/2022	Revenit pe plată	€ 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 plată	€ 659.1	olx.ro

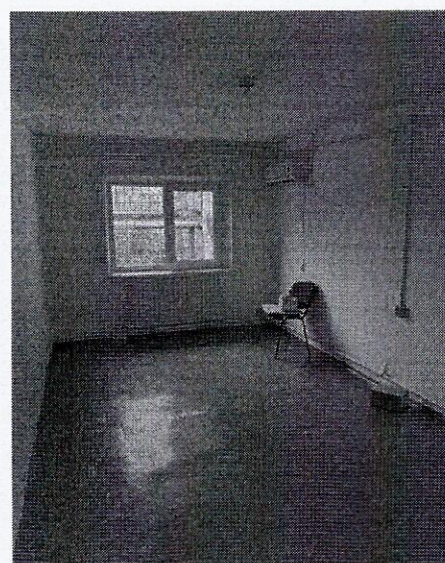
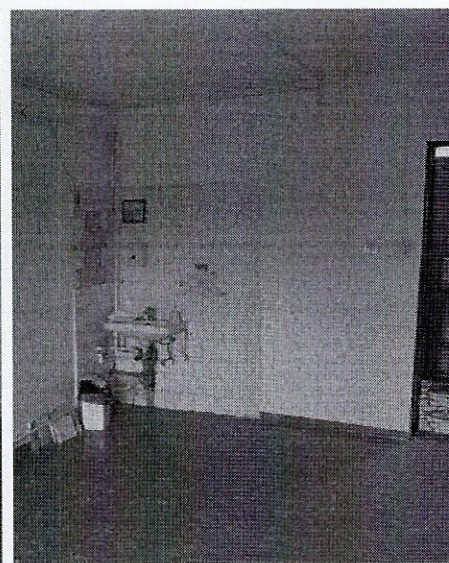
Valoarea de 5,49 eur/mp este diminuată cu 10% - 5 eur/mp, evaluatorul considera marja de negociere aferent chirie 10%

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. 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

CEAROM EVALUARI SRL

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456,

DOI: 10.5507/EU.17.00217, 31/12/2018, 16: 57:25:52.123, 1.0000000000000000

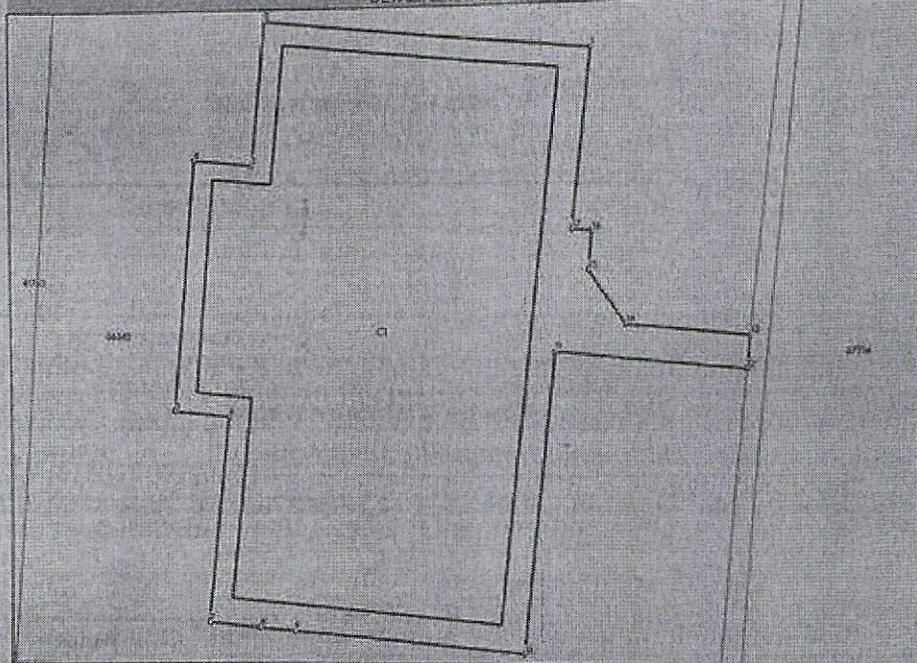
Carte Funciară Nr. 36341 Comuna/Oras/Municipiu
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
36341	489	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Ar. Ort.	Categorie folosinta	Insa. vitan.	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo.	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	489	-	-	-	teren neimpreguit

Date referitoare la constructii

Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
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 obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	15.343
2	3	8.768
3	4	2.768

Nr. cerere	13372
Anul	2016
Luna	05
Ziua	22

REFERAT DE ADMITERE
(apartamentare)

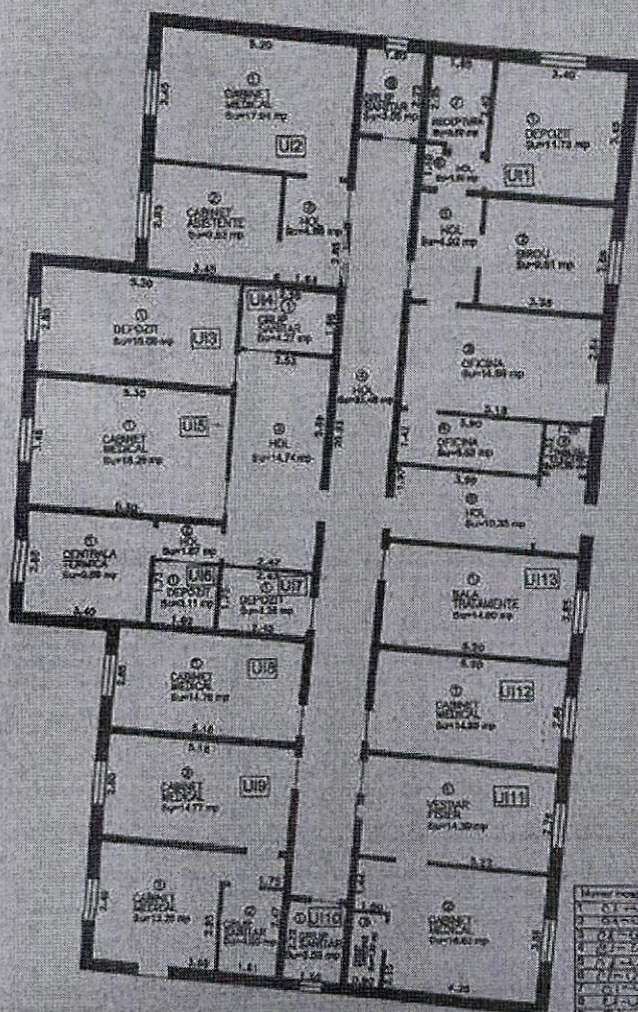
Domnul/Doaamna CUCU DORIN
Domiciliul _____

Referitor la cererea inregistrata sub numerul 13372 din data 22.03.2016, 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 avand suprafata utila de 55,47 mp
- 36341-C1-U2- Judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 2 avand suprafata utila de 32,46 mp
- 36341-C1-U3- Judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 3 avand suprafata utila de 15,06 mp
- 36341-C1-U4- Judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 4 avand 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 avand suprafata utila de 15,29 mp
- 36341-C1-U6- Judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 6 avand 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 avand suprafata utila de 4,29 mp
- 36341-C1-U8- Judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 8 avand 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 avand 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 avand 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 avand 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 avand suprafata utila de 14,81 mp
- 36341-C1-U13- Judet GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str. IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 13 avand suprafata utila de 14,8 mp

RELEVU				
Scara 1:100				
Nr. Cadastral al terenului	Suprafata masurata	Adresa Imobilului		
35341	489	Mun Giurgiu, Strada Ierusalimi 3000, Nr 5-9, Judet Giurgiu		
Cartea funciara colectiva nr.	35341	UAT	100521	GIURGIU
Cod unitate individuala (U)		CF individuale		



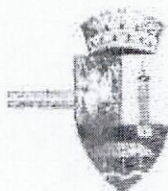
Numar incalzire	Descriere incalzire	Suprafata sala (mp)
1	U1 - U19	25.47
2	U1 - U19	22.20
3	U1 - U19	18.28
4	U1 - U19	18.28
5	U1 - U19	18.28
6	U1 - U19	18.28
7	U1 - U19	18.28
8	U1 - U19	18.28
9	U1 - U19	18.28
10	U1 - U19	18.28
11	U1 - U19	18.28
12	U1 - U19	18.28
13	U1 - U19	18.28
14	U1 - U19	18.28
15	U1 - U19	18.28
16	U1 - U19	18.28
17	U1 - U19	18.28
18	U1 - U19	18.28
19	U1 - U19	18.28
Suprafata totala		348.97

PROIECTANT: SIA GEORGE
 DESENATOR: SIA GEORGE
 DATA: 2013

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
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Strada București, nr. 44-51,
tel: 004 0246 211.627, 215.631
mobil: 004 0372 735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246 215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.96.705/30.09.2026

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 32,45 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., ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Ierusalim 3000, incinta Dispensarului nr.5-9, pentru o perioadă de 10 ani.

Menționez 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 Muscalu

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36341 Giurgiu

Nr. cerere	103875
Ziua	25
Luna	09
Anul	2026

Cad. verificare
100216211490



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. construita la sol: 369 mp; P-C1- CAS-Imobil, fundatie beton, pereti BCA, acoperis Lindab

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri 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 PROPRIETATE titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 2) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT	A1, A1.1 / B.9
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 MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B9	Se notează trecerea imobilului de sub A1 din Domeniul Public în Domeniul Privat al Municipiului Giurgiu	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

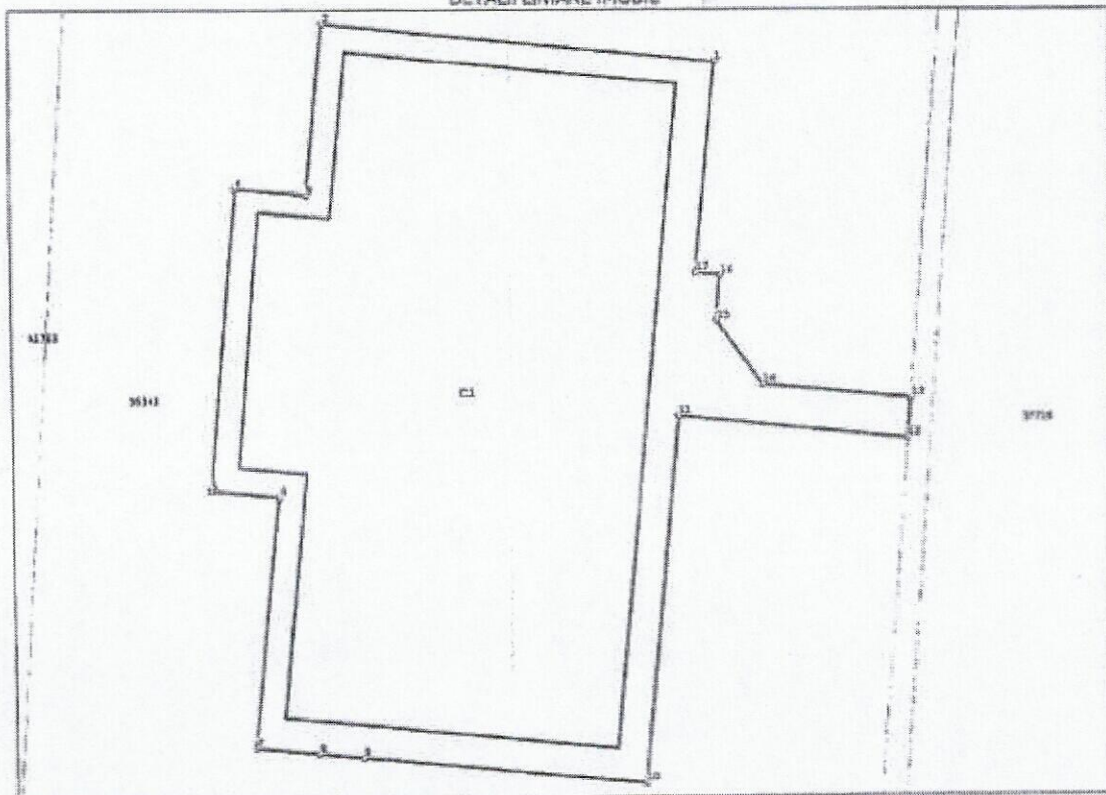
Carte Funciară Nr. 36341 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu
Anexa Nr. 1 La Partea I

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	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	489	-	-	-	teren nelmprejmuit

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, fundatie beton, pereti BCA, acoperis Lindab

Lungime Segmente

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

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (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 proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P, 241.

Data soluționării,

25-09-2026

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,

Mihail-Theodor Moșilă

(parafa și semn)

Referent,

(parafa și semnătură)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://anau.anrn.ro>

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com