

Proprietate imobiliară de tip comercial



Proprietate imobiliară de tip comercial, spațiu comercial situat într-o clădire independentă parter.

1. Teren intravilan în suprafața rezultată de 478,11 mp

Terenul este plat, amenajat ca și amplasament și neinundabil. Amplasarea lui este pe Șoseaua Giurgiului nr. 90, la foarte mica distanță de intersecția acesteia cu str. Verigei.

Vecinătățile terenului sunt formate din alte proprietăți și de două cai de acces publice. Ambele cai de acces sunt asfaltate.

Terenul are acces la toate tipurile de utilități:

- energia electrică, gaze naturale, apa potabilă și canalizare, din rețelele publice, cu bransamente existente;

2. Clădiri și construcții:

Clădirea parter este o construcție pe cadre, cu acoperis terasa și închideri din zidarie cu vitrine, edificată în anul 1965.

Suprafața utilă însumată a celor trei spații este de 560,71 mp scriptic - 670,68 mp factic, aceeași cu suprafața utilă efectivă a activului.

De asemenea, suprafața construită desfășurată este estimată prin majorarea suprafeței utile cu 20%, adică:

FIȘA TEHNICĂ

Sc D=805 mp

A. Date generale	
• Localizare	București, Sos Giurgiului nr. 90, sector 4



• Denumire	Clădire Complex Giurgiului
• Nr. inventar	-
• Data PIF	Cca. 1965
• Tip construcție	Clădire parter
• Destinație	Spații comerciale
B. Date tehnice	
• Suprafata utila insumata [mp]	670,68
• Suprafata construita desfasurata [mp]	805
• Structura de rezistenta	Cadre din stalpi si grinzi din beton armat
• Închideri	Parțial zidarie din caramida, parțial tamplarie din aluminiu și PVC cu geamuri termopan, tip vitrina
• Pardoseli	Din beton, placaje cu gresie ceramica în zona de magazin și spații de servicii bancare, placaje cu gresie ceramica și parchet laminat în zona de restaurant

• Plansele	-
• Acoperișul	Tip terasa necirculabila din plăci din beton armat hidroizolatie
• Fundațiile	Beton armat
• Înălțimea camerelor	3,5 m
• Compartimentari	Ușoare din gips carton
• Finisaje exterioare	Parțial cu tencuiala driscuita si vinarom, parțial tip vitrina pentru spații comerciale
• Finisaje interioare	Finisaje specifice spatiilor comerciale adaptate tipului de utilizare actuala : pentru restaurant, comert retail si birouri servicii ; cu pereți finisati superior, vopsitorii lavabile și parțial placaje cu faianta, cu pardoseli specifice din gresie ceramica, mozaic sau parchet laminat, cu tamplarie interioara din lemn clasic, PVC cu geam termopan, cu tavane casetate sau false din gips carton
• Dotari	
-instalatie electrica ilum.	Incandescent vs fluorescent
-instalatie electrica forța	-
-instalatie sanitara	Da
-instalație de încălzire	Da, corpuri statice din oțel, trasee din oțel și centrale termice proprii
-instalație de gaze	Da
-instalatie de ventilatie	-
-instalație de aer conditionat	Da
-alte dotari	Internet, instalații de supraveghere.
CĂ. Starea fizica	
• Vechimea	55 ani
• Seisme	1977, 1986, 1990

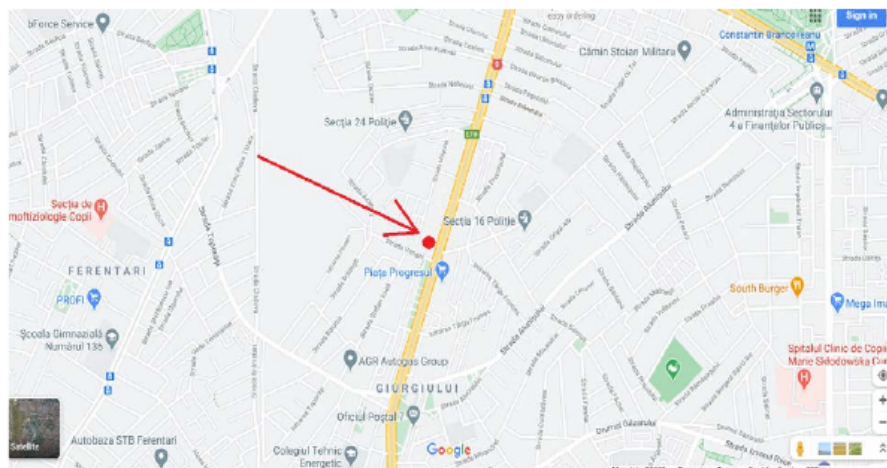
Starea tehnica a spațiilor comerciale, este următoarea:

- infrastructura nu prezinta aspecte de deteriorări ca urmare a tasărilor;
- suprastructura și închiderile exterioare nu prezinta degradari, fisuri sau deformări vizibile;

- fațadele și finisajele exterioare sunt în stare bună;
- finisajele interioare, pardoselile și tâmplăria sunt de asemenea în stare tehnică bună, nu s-au observat fisuri, crapături sau urme de infiltrații pluviale;
- acoperișul terasă necirculabilă este în stare tehnică bună;
- instalațiile electrice, termice, de gaze naturale și de apă caldă sunt în stare tehnică bună; sunt necesare câteva înlocuiri de furnituri electrice și sanitare, care s-au deteriorat, precum și verificarea și spălarea traseelor instalației de încălzire.

Zona de amplasare:

- proprietatea este amplasată în zona comercială și rezidențială median sudică a Municipiului București, Cartierul Giurgiului, în imediată apropiere a Pieței Progresul, stradal, pe Șoseaua Giurgiului, nr. poștal 90.
- în zona sunt amplasate preponderent clădiri comerciale și blocuri de locuințe colective P+4 și P+10 dar și case individuale parter sau max. P+2+M;
- distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ, etc.) este mică;
- accesul este facil iar mijloacele de transport în comun sunt la distanța mică; - străzile pe care are acces direct proprietatea (strada Verigei și strada Magurei) sunt sistematizate superior, utilitățile aferente existente pe amplasament sunt cele uzuale, necesare: apă canalizare, energie electrică, gaz metan, termoficare, telefonie, TV cablu, internet.



Accesul principal este asigurat direct din străzile Verigei și Magurei și indirect dinspre Șoseaua Giurgiului.

Arterele importante de circulație în apropiere:

- Auto și pietonal: Strada Magurei, Strada Verigei, Șoseaua Giurgiului.
- Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 și 2-3 benzi pe sens.

Caracterul edilitar al zonei:

- Zona comercială și rezidențială;
- Proprietatea este amplasată în zona comercială și rezidențială median sudică a Municipiului București, Cartierul Giurgiului, în imediată apropiere a Pieței Progresul, stradal, pe Șoseaua Giurgiului, nr. poștal 90.
- În zona sunt amplasate preponderent clădiri comerciale și blocuri de locuințe colective P+4 și P+10 dar și case individuale parter sau max. P+2+M.

În zona se afla:

- rețeaua de transport în comun: la o distanță relativ mică (1 min.), cu mijloace de transport suficiente (autobuze și tramvai pe Sos Giurgiului, metrou stația Constantin Brâncoveanu la cca. 1000 m;
- unități comerciale: sunt amplasate la mică distanță (mall-uri, magazine, fast-food, supermarketuri, restaurante, spații servicii, etc.);
- unități de învățământ: sunt amplasate la mică distanță (școli generale, grădinițe, licee și universități);
- unități medicale;
- instituții de cult: sunt amplasate la mică distanță;
- sedii de bănci: la mică distanță.

Utilități edilitare:

- Rețea urbană de energie electrică: existentă;
- Rețea urbană de apă-canalizare: existentă;
- Rețea urbană de termoficare: existentă;
- Rețea urbană de gaze: existentă;
- Rețea de telefonie, cablu TV și internet: existentă.

Ambient: civilizat

Concluziile privind zona de amplasare:

- Proprietatea este amplasată în zona comercială și rezidențială median sudică a Municipiului București, Cartierul Giurgiului, în imediată apropiere a Pieței Progresul.
- În zona sunt amplasate clădiri comerciale și blocuri de locuințe colective P+4 și P+10 dar și case individuale parter sau max. P+2+M.
- Dotări și rețele edilitare bune;
- Ambient civilizat;
- Atractivitate foarte bună.





Spatii comerciale parter – interioare restaurant



Spatii comerciale parter – interioare retail



Spatii comerciale parter – interioare retail



Spatii comerciale parter – interioare retail



Spatii comerciale parter – interioare retail



Spatii comerciale parter – interioare retail



Spatii comerciale parter – interioare retail



Spatii comerciale parter – interioare retail



Spatii comerciale parter – interioare retail



Spatii comerciale parter – interioare retail



Spatii comerciale parter – interioare restaurant



Spatii comerciale parter – interioare restaurant