ROMÂNIA

Judeţul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Â R E

privind aprobarea vânzării prin atribuire directă a cotei de ¼ din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul I.C. Brătianu (fostă Strada Eroilor), nr.150

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în şedinţă ordinară,

Având în vedere:
- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.100.065/08.10.2026;
- raportul de specialitate al Direcţiei Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.101.371/13.10.2026;
- avizul comisiei pentru administraţie publică locală, juridic şi de disciplină;
- avizul comisiei buget-finanţe, administrarea domeniului public şi privat;
- prevederile Hotărârii nr.330/27.10.2022 a Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu;
- prevederile 364, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.1730 din Legea nr.287/2009 Cod Civil;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.233/27.08.2026, privind stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a cotei de ¼ din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul I.C. Brătianu (fostă Strada Eroilor), nr.150.

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

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art.1. Se aprobă vânzarea prin atribuire directă a cotei de ¼ deținută de Municipiul Giurgiu, din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul I. C. Brătianu (fostă Strada Eroilor), nr.150, compus din teren în suprafaţă de 221,00 mp., identificat cu nr. cadastral 4965 și construcție edificată pe acesta cu suprafața construită la sol de 51,00 mp., identificată cu nr. cadastral 4965-C1, imobil înscris în cartea funciară nr.47757 (CF vechi 5861/N) a localității Giurgiu.

Art.2. Prețul vânzării directe a cotei deținută de Municipiul Giurgiu din imobilul menționat la art.1 este de 31.000 lei, la care se adaugă TVA, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de societatea Cearom Evaluări S.R.L., înregistrat cu nr.100.032/08.10.2026.

Art.3. Contravaloarea Raportului de evaluare și a cheltuielilor cu perfectarea formelor legale în formă autentică, vor fi suporate de către cumpărător.

Art.4. Prezenta hotărâre se va comunica Instituţiei Prefectului - Judeţul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcţiei Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Taxe și Impozite Locale Giurgiu și domnului Vișan Cătălin Paul.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Costache Robert

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,

Bărceanu Liliana

Giurgiu, **29 octombrie 2026**
Nr. 270

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

ANEXA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 100032
anul 2026 luna 10 ziua 08

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

VIERU LAURENTIU-EMIL
Semnat digital de VIERU LAURENTIU-EMIL
Data: 2026.10.07 10:55:44 +03'00'

Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara tip locuinta formata din teren intravilan in suprafata de 217 mp si constructia aferenta

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE NR. CAD. 47757 UAT GIURGIU, STR. I. C. BRATIANU NR. 150 IN SCOPUL VANZARII, PROPRIETATE PRIVATA IN PROCENT DE 1/4 A MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizatori: PRIMARIA GIURGIU

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

- ✓ Evaluator Vieru Laurentiu Emil

05.10.2026

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

SINTEZA EVALUĂRII

Raport 51.27/05.10.2026

Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	05.10.2026		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara DIN domeniul privat, cota de proprietate 1/4, formata din teren intravilan si constructia edificata pe acesta – nr. cad.47757, conform comanda beneficiar		
Adresa proprietatii	Mun. Giurgiu, Str. I. C. Bratianu nr. 150		
Proprietari	PRIMARIA GIURGIU, domeniul privat		
Numar Carte Funciara	47757		
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: Extras CF – 74101/2026		
Utilizarea actuala	Neutilizat la data inspectiei.		
Cea mai buna utilizare	Curti constructii rezidential. Terenul are acces la drum public.		
Ocupanti:	Proprietar: ☐	CHirias: ☐	Libera: ☒
Suprafete (mp)	TEREN: 217 mp (masurat), 221 mp din acte, conform extras CF atasat in Anexe		
	CONSTRUCTII: C1 – constructie 51 mp cu structura din lemn si chirpici, 1934, identificata la inspectie, in stare foarte avansata de degradare		
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in loc. Giurgiu, str. Str. I. C. Bratianu nr. 150, jud. Giurgiu. Proprietatea imobiliara se află în zona centrala a orasului. Zona are caracter rezidential. Gradul de ocupare al terenului este crescut, terenurile din zona sunt utilizate conform destinatiei. Zona dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii.Terenul are acces la drum public asfaltat prin strada asfaltata cu o banda pe sens. Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaze (in zona). Teren imprejmuit.		
Descriere teren	Teren liber cu forma neregulata imprejmuit, ocupat de constructii in stare foarte avansata de degradare, neutilizabile conform destinatiei. Deschidere la drum public asfaltat.		
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	☒	La limita
	Incalzire	☐	La limita
	Alimentare cu apa	☒	La limita

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

	Alimentare cu gaze	☒	La limita
	Canalizare	☒	La limita
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	☒ DA ☐ NU Constructiile care sunt identificabile conform extras Cf nu sunt identificate si identificabile fizic in teren, sunt demolate/autodemolate, evaluatorul nu are la dispozitie document in care este mentionata autorizarea demolarii sau faptul ca proprietarul a luat act de situatia din teren		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Fara sarcini.		
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unui teren intravilan. Teren central, categorie de folosinta curti – constructii, cu deschidere la strada cu o banda pe sens, zona rezidentiala.		
Abordari in evaluare:	S-au aplicat urmatoarele abordari: abordarea prin cost		
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu cuprinde TVA)	**LEI**	**EURO**	
	30.000	-	
- valoare locuinta	200 lei		
- valoare teren	30.800 lei		
Curs de schimb valutar (lei/EUR – curs BNR)	5,3447		

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
AUT. 0705/2026

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

CUPRINS

1.	**CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**	4
1.1.	Identificarea si competenta evaluatorului	4
1.2.	Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati	4
1.3.	Utilizarea desemnata a evaluarii	5
1.4.	Identificarea proprietatii supuse evaluarii	6
1.5.	Tipul valorii	7
1.6.	Data evaluarii	7
1.7.	Documentarea necesara realizarii evaluarii	7
1.8.	Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	7
1.9.	Ipoteze si ipoteze speciale	7
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	12
3.	**CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR**	17
3.1.	Piata imobiliara specifica	18
3.2.	Cea mai buna utilizare (CMBU)	19
4.	**CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE**	21
4.1.	Rationamentul asupra selectiei abordarilor utilizate	21
4.2.	Abordarea prin piata	22
4.3.	Abordarea prin venit	22
4.4.	Abordarea prin cost	22
4.5.	Rezultatele obtinute in urma aplicarii abordarilor	23
5.	**CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE**	25
5.1.	Analiza rezultatelor evaluarii	25
5.2.	Concluzia asupra valorii	26
5.3.	Mentiuni tranzitorii	26
		26
	ANEXE	27

1. 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 2026. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

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

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

VIERULAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUT. 0705/2026

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

1.2.1.Beneficiarul: PRIMARIA GIURGIU, persoană juridica.

1.2.2. Utilizatori desemnaţi: PRIMARIA GIURGIU

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

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

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

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

ii. Persoana care primeşte o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuţii legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare şi nu este îndreptăţită la niciun fel de pretenţie faţă de evaluator.

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

1.3. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII

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

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala: Proprietatea este situata in Giurgiu, Str. I. C. BRATIANU NR. 150, jud. Giurgiu, nr. cad. 4965, CF 47757.

1.4.2. Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in CF 47757 a mun. Giurgiu, nr. cad. 4965.
Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra imobilului compus din teren intravilan in suprafata masurata de 217 conform CF 47757, proprietate privata a MUNICIPIULUI GIURGIU in cota de 1/4, imobil descris in cuprinsul raportului de evaluare.

1.4.3 Drept de proprietate

i. Dreptul asupra proprietăţii imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului MUNICIPIUL GIURGIU dreptul de a dispune de teren.

ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influenţează dreptul care se evaluează: **nu sunt evidentiate/cunoscute evaluatorului conform documente puse la dispozitie.**

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

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

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piaţă in vederea vanzarii, definita in SEV 100 - Cadrul general, dupa cum urmeaza:

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

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

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **05.10.2026.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

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

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

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietăţii imobiliare şi a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora*;
- amploarea inspecţiei interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren*;
- responsabilitatea pentru informaţiile despre suprafaţa amplasamentului şi despre orice suprafeţe ale construcţiei revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificaţiilor terenului este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificaţiile şi adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informaţii din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;

- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potenţiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizaţiile sau restricţiile legale referitoare la utilizarea proprietăţii imobiliare şi a oricăror construcţii au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de catre client**: titlu de proprietate conform extras CF nr. Cad. 4965 - 74101/2026;
- **din surse publice: -**
- **analiza de piata**: site-uri imobiliare si publicatii de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

Ipoteze:

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

Ipoteze speciale:

Nu este cazul.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

i. utilizarea este permisa doar clientului/beneficiarului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;

ii. prezentul raport este realizat in scopul garantarii imprumutului si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiare, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.

iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;

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

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

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

1.13. DATA RAPORTULUI: Data la care este emis raportul de evaluare este 05.10.2026.

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre Vieru Laurentiu, evaluator autorizat EPI in data de 05.10.2026. Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului Primariei GIURGIU, la exterior, cuprinzand amplasamentul. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre beneficiar, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii[5], cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, Str. I. C. Bratianu nr. 150, judetul Giurgiu, pe suprafata totala de 217 mp. Acces din drum public asfaltat.

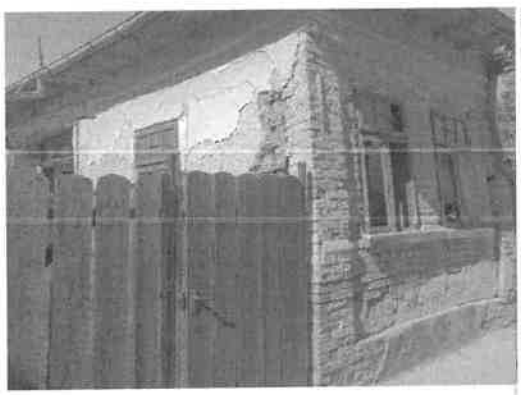


[5] Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare





Structura constructie din caramida, lemn si paianta neutilizabila, in stare foarte avansata de degradare, se prezinta partial ca un zid din caramida la exterior, sub forma unor movile din lut si resturile unor inchideri perimetrale la interior.





-

- 
- **caracteristici fizice ale terenului,** (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)
    - **Suprafata:** 217 mp masurat, 221 mp din acte conform extras CF atasat in Anexe
    - Forma: neregulata
    - Planeitate: plan
    - Alte informatii: categorie folosinta curti constructii conform extras CF
- **utilizarea actuala a amplasamentului:** neutilizat la data inspectiei
- **utilitati:** retea de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidential

2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTII

Structuri tip foste constructii din lemn si paianta neutilizabile, in stare foarte avansata de degradare, se prezinta sub forma unor movile din lut si resturile unor inchideri perimetrale aferente unor foste anexe rezidentiale

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

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

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

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

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

Imobilul este situat in localitatea Giurgiu – amplasare centrala. Din punct de vedere edilitar, este zona in dezvoltare – sunt finalizate sau in curs de finalizare proiecte logistice si comerciale si reprezinta zona pentru care este evidentiat interes tranzactional pentru terenuri cu potential comercial, logistic si servicii.

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.

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

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

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

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (logistic si serviciie, 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

Datele despre proprietăţi imobiliare comparabile teren:

Nr. crt.	Adresa / zona	Suprafata teren (mp)	Pret teren (euro)	Pret / mp (euro)	Deschidere teren (m)	Obs	Link
1	Ultracentral - Intersectia str. Nicolae Bolgă & str. Popa, Giurgiu	100	71.539,00	238,53	10/10	Lot cu panta	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-giurgiu-100-mp-ID8dzaw.html
2	Giurgiu, Năsăreanu, Giurgiu	1934	90.000,00	30,34	30,36		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-giurgiu-1934-mp-ID3Ddgt
3	2 loturi unificate, drept de construire, Giurgiu	681	135.000,00	198,23	6/9	lot 1 cu str. inmobiliar	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2-loturi-unificate-drept-de-construire-ID3Dqkf
4	Str. Ion Roată, Giurgiu	340	59.000,00	173,53		Lot cu str. inmobiliar	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-cu-acces-la-strada-ID8CC1K.html
5	Drumul Slobozia Nou, Giurgiu	3400	68.760,00	20,23	10	Lot cu 10 mp	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-3-400-mp-drumul-slobozia-nou-giurgiu-ID3Dlk7
6	DJ41 la intrare, Nucșoara, Rucăr, Dâmbovița	50000	400.000,00	80,00	64	Lot cu sau fara lemne, se poate parcela	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pentru-case-de-vacanta-sau-vanzare-50-000-m2-ID3Obbk.html
7	Drumul Feroviei, Giurgiu	2014	30.000,00	14,90	24	P+1+M	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-drumul-feroviei-ID3Dy9O
8	Str. Dâmbovița, Giurgiu	3000	110.000,00	25,00		Variante sau inchiriere, chirie 23 eur/mp/an din 2026	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-sau-inchiriere-ID4YqRj.html
9	Șoseaua Alexandria, Vitănești și Str. Dealului, Giurgiu	140,00	210.000,00	38,00	80	Intrab. DE	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-14-000-mp-giurgiu-soseaua-alexandria-vitanesti-si-str-dealului-ID3Dzc1
10	Str. Maramureș nr.5, Bucșani, Vitănești, Dâmbovița, Giurgiu	9691	387.640,00	40,00	70		https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-ID4Cmd.html
11	Str. Primăverii, Vânzare de Rambursat, Giurgiu	2230	111.000,00	51,60	20		https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-2-229-mp-ID4JtOc.html
12	Teren Strada Nouă, Vieru, Giurgiu	150000	1.000.000,00	100,00		la 700 m de vama	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-de-150-000-mp-strada-noua-vieru-giurgiu-ID3Dj7T
13	Drumul Mogoșoi, Giurgiu	733	3.374,00	12,19		Mogoșoi	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-giurgiu-ud3ud-ud4ud-ud5ud-ID4Ggpo.html
14	Str. Andrei nr 29, Giurgiu	2400	160.000,00	35,00	20	P+2E+M fiscal 24 eur/mp	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-giurgiu-mp4-15-000mp-str-andrei-ID4FZaa.html
15	Str. Andrei nr 29, Giurgiu	1000	70.000,00	20,00	25	P+2E+M fiscal 24 eur/mp	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-giurgiu-mp4-15-000mp-str-andrei-ID4FZaa.html
16	Șos. Ghizdaru nr 196, Giurgiu	1665	46.620,00	28,00			https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-giurgiu-ID3kdDh.html
17	Șos. Bucureș - vis a vis de Parcul Comunității, Giurgiu	1627	84.604,00	52,00	50	In jur 2025 a fost oferat cu 30 eur/mp (acum cel mult cu jum 2024 - inainte de RDS)	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-ID4MWDt.html
18	Str. Negru Vodă, Giurgiu	1036	40.404,00	39,00	12	In jur 2025 a fost oferat cu 40eur/mp	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-str-negru-voda-direct-proprietar-ID6UTh.html
19	Intr. Olăriei, Giurgiu - zona noua	700	21.000,00	30,00	17	In jur 2023 a fost oferat la acelasi pret	https://www.remimo.ro/anunturi/vanzare/case/teren-intravilan/giurgiu/giurgiu/teren-intravilan-700-mp/1326810/6d0b2e1b-6b4b-4b7e-8883-70c4f7e1e7ed
20	Drumul Amurgului, Giurgiu	1078	30.240,00	28,00		oferat din jur. 2024 cu 39 eur/mp, se poate lotiza in 2 loturi+drum servitute	https://www.imobil24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/comerciale/teren-intravilan/giurgiu/giurgiu/drumul-amurgului/1d7b1ea6-6a56-4d61-8b98-93f1a6e27757/8164e6f4-e4f5-4e0a-a1e2-ID4Ftf.html
21	Intr. Năvodari, Giurgiu	1000	39.000,00	39,00	11	In dec. 2024 a fost oferat la acelasi pret	https://www.remimo.ro/anunturi/vanzare/case/teren-intravilan/giurgiu/giurgiu/teren-intravilan-giurgiu/01d0f8d1-f5d8-4f10-b4ec-f7f3e8f4ad7b/teren-intravilan-giurgiu
22	Utilizare Hotărâre Pod. Alexandriei, Giurgiu	800	24.000,00	30,00		oferat din jur. 2024 cu acelasi pret, vinde mai multe terenuri	https://www.remimo.ro/anunturi/vanzare/case/teren-intravilan/giurgiu/giurgiu/teren-intravilan-giurgiu/01d0f8d1-f5d8-4f10-b4ec-f7f3e8f4ad7b/teren-intravilan-giurgiu
23	1.420m de DN5 (spre din comuna Hotarele (E 25°54'1.8"N), a suprafata de 4400 mp, de pe strada Plantelor	1420	50.000,00	35,00	30	oferat la acelasi pret in perioada jur-mai 2024.	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-comuna-hotarele-ID3Dqkf
24	Str. Ghidfăl, Giurgiu	1000	120.000,00	120,00	20	oferat in mai 2024 la 140.000 eur (140 eur/mp)	https://www.imobiliare.ro/vanzare-teren-intravilan-giurgiu-giurgiu/17500mp-19955464
25	Giurgiu	1988	44.896,00	48,00	30	Lot cu CF 80	https://homezz.ro/teren-de-vanzare-giurgiu-giurgiu-suprafata-1988-mp-id-8836166.html
26	Șos. Bolintinului	8000	120.000,00	15,00	80		https://homezz.ro/teren-de-vanzare-pentru-retail-sau-birouri-suprafata-8000-mp-id-9441729.html
27	Drumul Com. Comana	1478	148.480,00	100,00	31	LOTARE OPTIUNI - oferta la 437000 inainte 2.2 eur/mp	https://homezz.ro/teren-de-vanzare-pentru-retail-sau-birouri-suprafata-14780-mp-id-9441638.html
28	Soseaua Giurgiu - Fort Sutier, Giurgiu	19430	1.359.000,00	69,99	197	Fiscal, oferat Intravilan 1.359.000 eur	https://homezz.ro/teren-intravilan-de-vanzare-giurgiu-pentru-locuinte-suprafata-19430-mp-id-9441617.html
29	In spatele Lidl, Giurgiu	8000	88.000,00	11,00		oferat in jur 2023 cu 11 eur/mp	https://www.imobil24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/giurgiu/giurgiu/in-spatele-lidl/1f2194a9-f0c0-4113-9de2-f2941148d157.html
30	Str. Lupeni, Giurgiu	2000	90.000,00	45,00	17	P+2E	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-giurgiu-ID3Cdqo.html

31	Str. Poligonului, zona Plase sudate Gecor, Giurgiu, DN 5	2000	39.980,00	19,99		oferta in ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-din-giurgiu-bucuresti-1500mp-zona-plase-sudate-gecor/7c9f4537f0f5516e.html
32	Iesire la 25 m in centura - noua vama pe DN 5	5212	114.664,00	22,00	80/70	ofertat din febr. 2024 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/a720cdd62d8047784e04850d13182a7ba.html
33	apropiere centura Giurgiu	2000	15.000,00	7,50			https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/f0f313a1d5fb87b4b1a3183f7a3f7f22.html
34	Str. Toporasi 16, Giurgiu	268	30.000,00	111,94	10	ofertat din ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/[illegible]
35	in spate la Kaufland, Giurgiu	2800	28.000,00	10,00	100	posib. extind. pana la 3500 mp; ofertat din ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-oferta/73329da1a3f7/dfae0211708b0e6d4842.html
36	Str. Neajlovului, Giurgiu	6237	74.844,00	12,00	17	a fost ofertat in oct. 2024 cu 13 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-giurgiu-neajlovului/[illegible].html
37	Sos. Stanestiului, Giurgiu	1400	21.000,00	15,00	16	ofertat din ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/[illegible].html
38	Str. Navodului 7, Giurgiu	2500	75.000,00	30,00	17	ofertat in dec. 2024 cu 23 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-municipiul-giurgiu/0ae9c5c0f2d07d1d0[illegible].html
39	Str. Plopilor/Sos. Ghizdarului, Giurgiu	5000	50.000,00	10,00	20	ofertat din ian. 2025 cu 12 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren/[illegible].html
40	Dr. Plopilor, Giurgiu	500	32.480,31	64,96	25		https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-[illegible]
41	Dr. Plopilor, Giurgiu	500	12.500,00	25,00			https://www.storia.ro/ro/oferta/[illegible]-500-de-2500-mp-la-giurgiu-[illegible]
42	Neajlovului 18, Giurgiu	10000	150.000,00	15,00	27	se poate lotiza	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-[illegible]
43	Sos. Ghizdarului, Giurgiu	1100	35.000,00		20		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-[illegible]
44	Str. Paltinului, Giurgiu	525	26.500,00		14	ofertat 179 de zile, fara tranzactie/oferta concreta	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-str-paltinului/[illegible]
45	Zona Istru, Giurgiu	3000	150.000,00	50,00	9	se poate lotiza	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-250/[illegible]
46	Sos. Alexandriei 176, Giurgiu	3700	129.500,00	35,00	24		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3700-mp-sos-alexandria-176-giurgiu/[illegible]
47	Zona Vama, str. Neajlovului, Giurgiu	5000	60.000,00	12,00			https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/0ea5a21771d0a7b5e4b6e0f0c0bb2275.html?_gl=1*1jdcfm*_ga*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw-[illegible]
48	Intr. Hodivoia/Sos. Alexandriei, Giurgiu	1385	27.700,00	20,00		P+1+M	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-[illegible]-mp-giurgiu-hodivoia-sos-alexandriei-[illegible]
49	Intr. Soimului, Giurgiu	1897	56.910,00	30,00	20	postat din febr. 2025 la acelasi pret	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-1897-mp-str-soimului-giurgiu-[illegible]
50	Sos. 1 Decembrie 1918, Giurgiu	717	129.060,00	180,00	30	casa batraneasca+anexa	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-giurgiu-[illegible].html
51	Ulicioara Rarau 27, Giurgiu	698	24.000,00	34,38395415		oferta 104 zile fara concretizare	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-[illegible].html
52	Magnoliei/negru Voda	1500	82.500,00	55	10		https://www.storia.ro/ro/oferta/[illegible]-de-vanzare-giurgiu-negru-voda-[illegible]
53	Negru Voda Lucmar	1600	80.000,00	50	20		https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-[illegible]-com-[illegible]

i. informaţii despre proprietăţi imobiliare comparabile vândute sau oferite spre vânzare

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in localitatea Giurgiu, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 112 - 180 euro/mp pentru o perioada de peste 12 luni.

ii. tipuri de construcţii, materiale de construcţii, depreciere

In zona de amplasare a imobilului evaluat nu sunt amplasate constructii private. Zona de interes este in dezvoltare, se realizeaza proiecte imobiliare rezidentiale de mici dimensiuni, deprecierea economica apreciata de evaluator este de 55% - 71%. Valoarea ofertata a terenurilor urmeaza un trend usor ascendent care nu este confirmat de tranzactiile efective.

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

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor libere amplasate in zona central-periferica 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]

Cererea de proprietati logistic si serviciie in Romania, si specific, in Giurgiu, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie
- Investitiile imobiliare

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care generaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali (first time buyers)
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.
Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, etc, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

---

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

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

3.1.3. OFERTA

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

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

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

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata – cladire rezidentiala, aceasta se identifica cu proprietatile similare din zona central – periferica a mun. Giurgiu, ca acces direct la strada asfaltata.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre inchiriere la data evaluarii constau din proprietati superioare ca varsta și localizare, cu preturi cuprinse intre 4 - 6 euro/mp, corespunzator suprafetei inchiriate si utilizarii specifice.

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 112 eur/mp – 180 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

Comparabile utilizate in analiza de piata:

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-ultracentral-2069mp-275259263

teren liber de constructii cu localizare similara subiectului, suprafata 2069 mp, deschidere 20 ml considerata inferioara la str. Garii, utilizare potentiala rezidentiala sau comerciala, proprietate ofertata la vanzare din anul 2021 la valoarea de 215 eur/mp, in trezent 105 eur/mp.

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html

teren liber de constructii cu localizare similara pe strada adiacenta in zona centrala, cu utilizare similara, suprafata 238 mp, deschidere 10 ml considerata similara la str. Toporasi, proprietate ofertata la vanzare pentru suma de 112 eur/mp, fara oferta concreta din anul 2023.

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-giurgiu-IDj0ml5.html

Teren de vanzare intravilan Giurgiu Teren intravilan in Giurgiu, situat in zona soseaua 1 Decembrie 1918 - 717 mp cu deschidere de 30 m - casa batraneasca + anexa racordate la energie cu contracte distincte, apa si canalizare cu posibilitate de racordare la gaze.

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/case-vile/anunt/casa-p-1-zona-centrala-a-pietei/gh729ifh2igi7ff5280821i7f7g9eh1f.html

proprietate imobiliara rezidentiala fomata din teren cu suprafata de 131 mp si locuinta de 142 mp P+1 amplasata in zona similara, ofertata la vanzare cu valoarea de 65.000 eur a fost tranzactionata pentru valoarea de 53.000 eur. Aceasta comparabila a dat valoarea maxima a negocierii directe(24%) precum si deprecierea externa de 71%.

3.1.4. ECHILIBRUL

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

sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.[8]

3.1.5. CONCLUZII

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a terenurilor amplasate in zona centrala, balanta inclina in favoarea cererii.

Situaţia actuală

Oferta de proprietati rezidentiale

Oferta de proprietati rezidentiale similare, respectiv locuinte din paianta cu finisaje inferioare amplasate pe teren central, central sau periferic indica un grad de depreciere economica mare si foarte mare, cererea este scazuta si valoarea proprietatilor este aproximativ egala cu valoarea terenului liber de constructii.

Oferta pentru închirieri de spatii rezidentiale

Oferta de proprietăţi rezidentiale pentru închiriere în mun. Giurgiu se manifestă din partea următorilor participanţi pe piaţă:

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

- proprietari care deţin spaţii în exces şi care le închiriază pentru a-şi creşte veniturile sau sa acopere cheltuielile indirecte generate de proprietati.

Motivul principal al dezvoltării acestei pieţe este nivelul chiriilor practicate pe piaţa din Galati, nivel care permite recuperarea investiţiei în achiziţionarea şi moderizarea acestor spaţii într-un interval de timp de 10-15 ani.

Numărul de proprietăţi de tip rezidential oferite spre închiriere este scazut, majoritatea preferând să vanda decât să inchirieze. În ceea ce priveşte spaţiile rezidentiale oferite spre închiriere, în localitatea Giurgiu, oferta este scazuta sau nu este.

Cererea de spaţii rezidentiale

Cererea potenţială de proprietăţi de tip cladiri este in stagnare.

O parte din potentialii cumparatori se orientează spre construirea de cladiri rezidentiale motivaţia fiind faptul că diferenţa între preţul de cumpărare şi cel de construire se regăseşte în avantajele care rezultă din deţinerea unei cladiri noi, moderne, care nu necesită adecvări sau compartimentări.

Rata de neocupare si rata de capitalizare

Rata de neocupare medie este de 9-10% conform studiilor de piata realizate de CBRE ROMANIA, COLLIERS, DARIAN, JONES LANGA LASALLE, etc prezentate in Revista "Valoarea, oriunde este ea". In zona in care se afla imobilul evaluat rata de neocupare este cuprinsa intre 10-15% pentru cladirile de birouri care pot fi inchiriate la mp / birou si de aproximativ 15-20% pentru vechi cladiri rezidentiale transformate in cladiri administrative care pot fi inchiriate unui singur utilizator.

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

Cererea pentru închiriere de spaţii rezidentiale

În ceea ce priveşte cererea pentru închirierea de spatii rezultate din transformarea vechilor proprietati rezidentiale aceastea au inregistrat o stagnare în ultima perioadă, conform analizei de piata realizate de evaluator. Valorile ofertate ale proprietatilor rezidentiale scoase la vanzare au inregistrat cresteri in ultima perioada, acestea nu sunt confirmate de tranzactii majore, efective.

Echilibrul pieţei

Piaţa proprietăţilor imobiliare rezidentiale este în stagnare la nivelul oraşului Giurgiu. Numărul tranzacţiilor este mediu inferior, proprietati similare au perioada de ofertare de 12 – 36 de luni.

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

Au fost analizate nivelul şi evoluţia preţurilor şi a chiriilor, precum și nivelurile de preţ percepute de piaţă pentru diferitele dimensiuni ale amplasamentelor pe fiecare zonă în parte. În urma analizei au rezultat ca nu exista o piata activa pe acest segment imobiliar.

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

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

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

Fluctuatiile leu/euro: majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro, respectiv preturile de vanzare pentru terenuri/spatii rezidentiale 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 rezidentiale in zone nediane si nedian periferice cu vad specific, cu toate facilitatile asigurate, care ofera caracteristici inferioare, in special prin prisma amplasamentului.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

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

Conform analizei de piata realizate de evaluator, spatiile rezidentiale similare ca suprafata proprietatii analizate au o valoare de vanzare echivalenta cu cvaloarea trenului liber. Conform scop raport de evaluare, trebuie determinata valoarea de piata a constructiilor pentru determinarea valorii taxelor notariale, ca atare CMBU este considerata teren construit.

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

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

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

2. spatiu birouri – nu este recomandata, accesul in camere se realizeaza din holuri largi, cu suprafata mai mare decat cea a camerelor, costurile de reconversie nu justifica aceasta utilizare.

3. proprietate rezidentiala – utilizare curenta.

4. teren liber - constructia nu aduce valoare suplimentara proprietatii imobiliare dar nu este justificata inlaturarea acesteia.

Raportul de evaluare este intocmit in ipoteza utilizarii in continuare a proprietatii imobiliare, ca atare evaluarea este realizata in ipoteza CMBU – utilizare curenta (locuinta si teren conform extras CF).

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

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

a) abordarea prin piaţă;

b) abordarea prin venit;

c) abordarea prin cost.

Toate abordarile, utilizate pentru formarea si fundamentarea unei opinii asupra valorii de piata, se bazeaza pe informatii de piata. Desi in formularea unei concluzii asupra valorii de piata in scopul garantarii imprumutului, pot fi utilizate cele trei abordari indicate in SEV 100-Cadrul general, daca proprietatea imobiliara este atat de specializata, incat nu exista date suficiente pentru a se utiliza fie abrodarea prin piata, fie abordarea prin venit, nu este adecvat ca proprietatea imobiliara sa fie privita ca fiind o garantie admisibila. Ca urmare, abordarea prin cost este rareori utilizata in evaluarile pentru acest scop, fiind numai un mijloc de verificare a veridicitatii valorii determinate prin utilizarea altei abordari.[9]

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

In cazul de fata a fost utilizatea abordarea prin cost, prezentarea acesteia si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

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

In cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piata, a fost aplicata una dintre ***tehnicile cantitative***, respectiv ***analiza pe perechi de date***. Informatiile privind vanzarile comparabile au fost corectate pentru a reflecta diferentele intre proprietatea subiect si proprietatile comparabile. Elementele de comparatie includ: dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Evaluatorul a identificat proprietati similare ofertate la vanzare dar aceasta abordare nu este relevanta pentru determinarea valorii constructiilor ca atare aceasta abordare a fost utilizata cu rezerve.

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii evaluate de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are

acest potential in contextul pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar). Aceasta abordare include doua metode de baza:

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

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

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

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

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

Chiria de piata[10] 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 micsorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

Proprietati similare nu au fost identificate ofertate sau inchiriate, ca atare aceasta abordare nu poate fi utilizata 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 activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un comparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui active echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierii. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate.[11]

---

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

[11] SEV 230 – *Drepturi asupra proprietatii*

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

Procedura de evaluare presupune:

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

Terenul va fi evaluat utilizat metoda prin comparatii directe.

In cazul constructiilor se va calcula un cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corecteaza apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential 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.[12]

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

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

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

- **Deteriorarea fizica** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componetelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025). Deprecierea fizica este calculata pentru o uzura a unui spatiu rezidential construit in anul inainte de anul 1950 raportat la o durata de utilizare de cca 60 ani – uzura 99%
- **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). Evaluatorul nu a identificat 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). Deprecierea externa a fost calculata pe baza informatiilor de piata 71%.

---

imobiliare

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

EXTRACTIA DE PE PIATA

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda a fost utilizata pentru realizarea studiului de piata. In Anexe sunt prezentate comparabilele alese.

Valoarea determinata cuprinde costurile estimate pentru demolarea constructiei amplasata pe teren.

4.5. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Valoare Locuinta C1	200 LEI
Valoare Teren	30.800 LEI
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	**31.000 LEI**

4.6. RISCURI

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

Avand in vedere configuratia si tipul proprietatii (referitoare la: tipul proprietatii imobiliare, amplasarea in cadrul incintei si al zonei, utilizarile posibile, delimitarea fizica, dotarea cu utilitati si starea tehnica a constructiilor), consideram ca evaluarea este adecvata scopului propus atat timp cat nu se produc modificari semnificative privind situatia fizica, starea fizica sau aparitia altor factori care pot influenta valoarea.

Suplimentar se considera ca este urmat un maketing adecvat şi o expunere pe piată corespunzatoare, tinand cont de volumul mediu de unitati cu potential rezidential şi de putere de absorbtie a pietei in contextul economic actual de scădere a interesului investitional şi de limitare a creditarii către un segment din potentialii cumparatori.

Proprietatea subiect este:

- fara „restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora".

Fata de riscurile specifice pietei imobiliare, pentru activul evaluat exista următoarele riscuri:

- puterea de cumparare mare necesara pentru potentialii cumpărători;

Efectele acestor riscuri resimtite pe piată sunt:

- reducerea numărului de potentiali cumparatori la cei cu putere financiara relativ mare;

- necesitatea expunerii un timp mai indelungat pe piata si efectuarea unei prezentari speciale care sa se adreseze exclusiv potentialilor cumparatori, astfel incat sa existe un "marketing adecvat", in intelesul definitiei"valorii de piata".

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul dezbaterii de vanzare, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. In ***abordarea prin cost*** s-a determinat costul si deprecierea aferente unui activ cu acceasi utilitate, prin intermediul analizei costurilor si deprecierii existente pe piata.

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

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca ***abordarea prin cost*** este **relevanta si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – ***valoare de vanzare pentru proprietate rezidentiala formata din teren si cladire cu grad de uzura estimat 99%***.

Valoare Locuinta C1	200 LEI
Valoare Teren	30.800 LEI
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	**31.000 LEI**

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. Daca in prezentul raport se regasesc mentiuni cu privire la derogari de la Standardele de evaluare, impuse in scris de catre institutie si ele au fost aplicate de catre evaluator, prejudiciile cauzate prin impunerea acestor derogari de catre institutia de credit, vor atrage raspunderea acesteia.

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

5.3.4. 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.

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

5.3.6. 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 - Acte

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii - Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei vanzarilor

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		210.000	30.000	129.060
Suprafata- m²	217,00	2.069,00	268,00	717,00
Pret oferta €/m²		101	112	180
Ajustare pentru negociere		-5%	-10%	-24%
Valoarea ajustare		-5	-11	-43
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 5% - 15% .Proprietatile comparabile 1 si 2 ofertate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective. Analiza efectuata pentru terenuri cu amplasare centala ofertate la vanzare indica o perioada aferenta marketing adecvat 36 - 60 luni sau discount direct 24%		
Pret ajustat		96	101	137
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		96,4	100,7	136,8
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		96	101	137
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		96	101	137
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	iun.26	iun.26	iun.26	sept.25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		96	101	137
Localizare	I C Bratianu 150/central cu vizibilitate f buna	Str. Garii/asimilat central cu vizibilitate f buna	Str. Toporasi 10	1 decembrie 1918 / central cu vizibiliate buna
Ajustare		0%	5%	0%
Valoarea ajustare		0	5	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari, proprietatile comparabile au localiazare centrala		
Acces/ Vizibilitate	bun/bun	bun/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari, comparabilele au acces si vizibilitate similara		
Utilizare	rezidential/comercial/admin	rezidential/comercial/admin	rezidential/comercial/admin	rezidential/comercial/admin
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari.		
Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT=1,5mpADC/mp , POT=30%, h=P+3-4	POT 70%, H = P+1+M	CUT=2mpADC/mp , POT=50%, h=P+3-4	CUT=1,5mpADC/mp , POT=30%, h=P+3-4
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-constructii in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.		
Deschidere	10	22	10	30
procentul laturilor	0,46	0,23	0,37	1,26
Ajustare		10%	0%	0%
Valoarea ajustare		10	0	0
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari, deschiderea pentru comp 1 este suficienta pentru lotizare si/sau utilizari alternative inclusiv comercial cu desfacere. Interviul direct indica 10 - 20% ajustare pentru acest element de calcul.		

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

Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Suprafata	217	2.069	268	717
Ajustare		4%	0%	-26%
Valoarea ajustare		4	0	-36
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari, analiza pe perechi de date comp 1 si comp 3 raportate la comp 2 care este similara subiectului raportului de evaluare indica ajusatrea pentru acest element de calcul.		
Alte ajustari	liber, forma regulata	liber, forma neregulata	liber	liber
Ajustare		5,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		5	0	0
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari, pierderea de utilitate identificata pentru comp 1este estimata 5%		
		da	da	da
Ajustare neta		19	5	-36
		19%	5%	-26%
ajustare bruta		18,79	5,04	36,05
		19,48%	5,00%	26,36%
Pret ajustat		115	106	101

	Euro	Lei		
Valoare adoptata/mp	**106**	**565**	141	
Valoare teren	**22.955**	**122.688**		
rotunjit la	**22.955**	**122.700**	30675	
Curs Euro	5,3447	0		
		115	106	101
		-12,55%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (101 E/mp la 115 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 2 a indicat ca valoarea acesteia este 106 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 122.700 lei.

Valoare ¼ aferent locuinta – 150 lei

Valoare ¼ aferent teren – 31.000 lei

Determinare cost de inlocuire net cladire

CLĂDIRE DIN PAIANTĂ				
Denumire	Simbol	pret	indice	cost actualizat
	Kost Plus	carte	2026 - 2027	2026 - 2027
Fundaţii şi structura	FUNSTRPA	705,4	2,6695	1.883,1
Finisaj	FINPA	486,1	4,9689	2.415,4
Instalaţia electrică şi 3 sobe	ELINSOBPA	65,0	4,7831	310,9
			lei/mp	4.609,4
			eur/mp	862,4244579

Calcul depreciere externa

Crt		Oferta 2
		ZIDARIE
a	Pret oferta proprietate similara	55.000,00 Euro
b	Ajustare pentru negociere (%)	4%
c	Pret oferta negociat (1 x (1-b))	53.000,20 Euro
d	Suprafata teren	131,00 mp
e	Valoare estimata pentru teren (estimata de evaluator)	112,00 Euro/mp
f	Total valoare teren (d x e)	14.672,00 Euro
g	Pret oferta ramasa pentru constructii (c - f)	38.328,20 Euro
h	CIB constructie (estimat de evaluator)	1344,41 Euro/mp
i	Suprafata desfasurata constructie	142,00 mp
j	Total CIB constructie (h x i)	190.905,81 Euro
k	iere fizica (estimata de evaluator folosind durata de via	30%
l	Depreciere functionala	0%
m	CIB depreciat fizic si functional (j x (1-k) x (1-l))	133.634,07 Euro
n	Depreciere externa ((m-g)/m))	71%

Valoare teren – metoda extractiei

Constructie	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica						Valoare depreciata fizic	Deprec. funct.	Deprec ext	Valoare ramasa Euro
								Structura	Instalatii	Anvelopa	Finisaje	33%	TOTAL				
								37%	11%	19%							
casa zidarie p+1	142,00	1.344 €	1.344,41 €	100%	190.906 €	1.344,41 €	190.906 €	18,75%	16,67%	25,00%	50,00%	30,00%	30,02%	133.594	0,00%	71,00%	38.742 €

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

Val ramasa constructie	38.742 €
Valoare teren	14.258 €
Suprafata teren proprietate (mp)	131
Valoare teren euro/mp	108,84 €
Valoare negociata proprietate	53.000 €

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

Valoare constructie – abordarea prin cost, metoda costului de inlocuire net

Constructie	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica						Valoare deprecia ta fizic	Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa Euro	Valoare ramasa Lei
								Structura 49%	Instalatii 17%	Anvelopa 14%	finisaje 20%	TOTAL						
locuinta paiant	**51,00**	862 €	862,00 €	100%	43.962 €	862,00 €	43.962 €	98,33%	100,00%	100,00%	100,00%	99,17%		366	0,00%	71,00%	106 €	567 Lei

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

ANCPI

Nr. cerere	74101
Ziua	18
Luna	06
Anul	2026
Cod verificare	102213434706

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47757 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:5861/N

Adresa: jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Bdul I.C.BRATIANU(FOST EROILOR), Nr. 150

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 4965	Din acte: 221 Masurata: 217	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 4965-C1	Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Bdul I.C.BRATIANU(FOST EROILOR), Nr. 150	S. construita la sol:51 mp;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
49538 / 08/11/2007		
Act De Vanzare nr. 4854, transcris sub nr. 6481, din 01/01/1927 emis de Tribunalul Vlaşca; Certificat De Mostenitor nr. 187, din 19/03/1979 emis de Notariatul de Stat Giurgiu; Certificat De Mostenitor nr. 314, din 30/03/1984 emis de Notariatul de Stat Giurgiu;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE moştenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 6/64	A1, A1.1
	1) **POPESCU ILEANA**	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE moştenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/64	A1, A1.1 / B.9
	1) **POPESCU FLORIN-GEORGE**	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE moştenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/64	A1, A1.1
	1) **POPESCU PETRUŢA GABRIELA**	
19808 / 25/02/2026		
Act Notarial nr. 05, din 25/02/2026 emis de Richiteanu Roxana Camelia;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE moştenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4	A1, A1.1
	1) **MUNICIPIUL GIURGIU**	
74101 / 18/06/2026		
Act Notarial nr. 525, din 16/06/2026 emis de Ujeniuc Marinela;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/2	A1, A1.1
	1) **VIŞAN CĂTĂLIN-PAUL** 2) **VIŞAN GINA-ALINA**, soţi, comunitate legală de bunuri	

C. Partea III. SARCINI .

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

Datele cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 si Legii 190/2018

Extras de carte funciară pentru informare cod 102213434706 eGov.ancpi.ro

Formular versiunea 3.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 4965	Din acte: 221 Măsurată: 217	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 221 Măsurată: 217	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 4965-C1	constructii de locuinte	51	Cu acte	S. construita la sol:51 mp;

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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta externa nr.201433/16-06-2026 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
18-06-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
MIHAI-VALENTIN MIREA
(parafa și semnătura)

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://epay.ancpi.ro

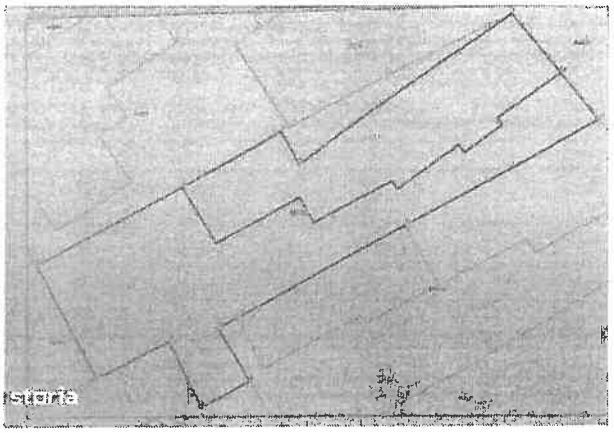
Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

epay.ancpi.ro

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-de-vanzare-ultracentral-str-dan-barbilian-nr-32-IDCJQe





Casa de vanzare ultracentral str. Dan barbilian nr.32

74 000 € 253,42 €/m²

Giurgiu, Giurgiu

Case de vânzare

Suprafață utilă:	292 m²
Numărul de camere:	3
Tip clădire:	fără informații

N.Madalina
Anunț adăugat de pe OLX.ro
0737 212 502

Nume*
laurentiu

E-mail*
laurentiuemil.vieru@gmail.com

Număr de telefon*
+40 758091441

Mesajul tău*
Doresc să explorez informații suplimentare despre această casă de

De vânzare casa, racordata la apa
Mai multe detalii la telefon.

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html

Teren

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

30 000 EUR
111,94 EUR/m²
Valabil din 29.09.2025 15:44

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

ID anunț: 20051392

Vizualizări: 1800

Eugenia
Vezi toate anunțurile
0762660997

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939
Adaugă fișier ?

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

23/06/2026	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
13/06/2026	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
20/05/2026	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
22/04/2026	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
31/03/2026	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
29/06/2025	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
11/06/2025	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
27/05/2025	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
30/04/2025	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
16/04/2025	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
22/10/2024	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
15/10/2024	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
01/10/2024	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
23/09/2024	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
31/12/2023	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
24/12/2023	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
17/12/2023	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
10/12/2023	Actualizat	€ 30000	romimo.ro

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ultracentral-in-giurgiu-300mp-IDiBdow.html

+40757414247





Teren ultracentral in Giurgiu 300mp Oportunitate de a achizitiona un teren de 300 mp situat in inima orasului Giurgiu, la intersectia strazilor Nicolae Gogol si Foisor. Caracteristici principale:

- Suprafata: 300 mp

- Utilitati: Toate utilitatile disponibile

- Localizare: Ultracentrala, facilitand accesul rapid la principalele puncte de interes

- Constructie existenta: Casa din caramida de 150 mp, in stare avansata de uzura

Puncte de interes in proximitate:

- Institutii educationale: Scoala Gimnaziala Mihai Eminescu

- Parcuri si zone verzi: Parcul Alei

- Centre comerciale: Magazine si piete locale

- Transport public: Statii de autobuz in imediata apropiere

- Institutii medicale: Spitalul Judetean de Urgenta Giurgiu

Acest teren reprezinta alegerea ideala pentru dezvoltari rezidentiale sau comerciale, datorita pozitionarii sale strategice si accesului facil la toate facilitatile urbane. Nu ratati sansa de a investi intr-o proprietate situata in centrul orasului Giurgiu!

Pentru mai multe informatii si programarea unei vizionari, va rugam sa ne contactati.

Proprietate	PMZ	Comparabile	Intrări noi pe piață	Valoare
€ 65.000	€ 160.500	1	0	
	↓ 11,5% în ultima lună			

Toate actualizările ▾ Afișare grafic

Data	Eveniment	Preț	Sursa	Tendință
27/05/2026	Intrat pe piață	€ 65000	Imobiliare.ro	

Proprietate	PMZ	Comparabile	Intrări noi pe piață
€ 71.500	€ 18.250	53	13
↓ 4,9% de la € 71500	↑ 27,0% în ultima lună	↓ 17,2% în ultima lună	

Toate actualizările ▾ Afișare grafic

Data	Eveniment	Preț	Sursa
24/03/2026	Actualizat	€ 71500	olx.ro
17/03/2026	Actualizat	€ 71500	olx.ro
25/01/2026	Actualizat	€ 71500	olx.ro
04/11/2025	Actualizat	€ 71500	olx.ro
15/09/2025	Scădere preț	€ 71500 -4,9%	olx.ro
13/08/2025	Actualizat	€ 75000	olx.ro
13/07/2025	Actualizat	€ 75000	olx.ro
12/06/2025	Actualizat	€ 75000	olx.ro
24/03/2025	Actualizat	€ 75000	olx.ro
21/02/2025	Actualizat	€ 75000	olx.ro
05/09/2024	Intrat pe piață	€ 75000	olx.ro

https://lajumate.ro/teren-zona-centrala-bulevardul-ion-ic-bratianu-16714844.html

Teren Zona centrala Bulevardul Ion IC Bratianu Oportunitate investitie Giurgiu, Bd. Ion I. C. Bratianu Teren de vanzare in Giurgiu, amplasat pe Bulevardul Ion I. C. Bratianu, una dintre cele mai circulate artere ale orasului. Suprafata: 240 mp Deschidere la strada: 10 m Constructie din caramida, demolabila, trecuta in acte Vizibilitate excelenta, acces direct din bulevard Potrivit pentru spatiu comercial, birouri sau proiect rezidential Detin Certificat de urbanism Pentru mai multe informatii si vizionari,

contact telefonic 0729702289

Pret 40000EUR negociabil

Proprietate	PMZ	Comparabile	Intrări noi pe piață
€ 40.000	€ 18.250	53	13

Toate actualizările ▾ Afișare grafic

Data	Eveniment	Preț	Sursa
09/01/2026	Intrat pe piață	€ 40000	lajumate.ro

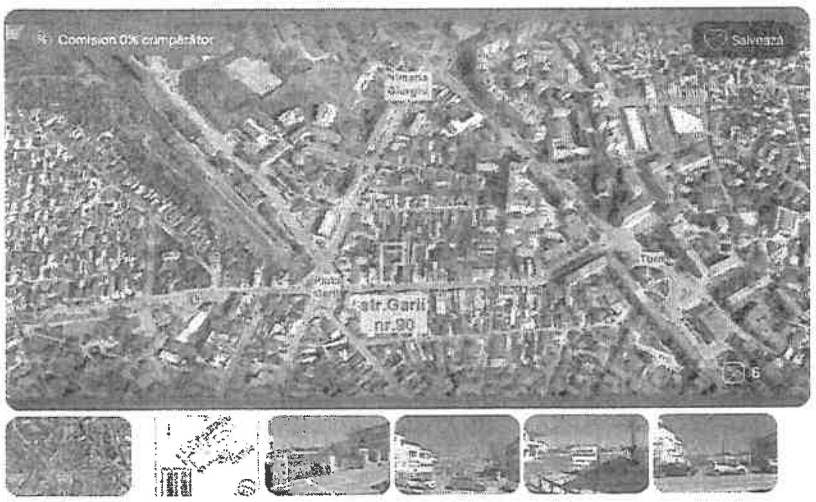
Proprietate	PMZ	Comparabile	Intrări noi pe piață
€ 45.000	€ 18.250	53	13

Toate actualizările ▾ Afișare grafic

Data	Eveniment	Preț	Sursa
08/01/2026	Intrat pe piață	€ 45000	olx.ro

Comp 1

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-ultracentral-2069mp-275259263



Descriere teren

Proprietatea este situata in Giurgiu, zona ultracentrala, str Garii, nr. 90.
Suprafata teren: 2069 mp
Ideal comercial - rezidential
PRET - 210.000 euro + TVA

Contact:
Gheorghe Lazar - 0749274716 Apelează acum

09/11/2021	Actualizat	€ 440000		romimo.ro
25/10/2021	Actualizat	€ 440000		romimo.ro
18/10/2021	Actualizat	€ 440000		romimo.ro
13/10/2021	Actualizat	€ 440000		romimo.ro
27/09/2021	Actualizat	€ 440000		romimo.ro
13/09/2021	Actualizat	€ 440000		romimo.ro
08/03/2022	Actualizat	€ 320000		romimo.ro
01/03/2022	Actualizat	€ 320000		romimo.ro
22/02/2022	Scădere preț	€ 320000	37.5%	romimo.ro
29/03/2023	Actualizat	€ 320000		romimo.ro
22/03/2023	Actualizat	€ 320000		romimo.ro
05/08/2025	Actualizat	€ 320000		romimo.ro
07/07/2025	Actualizat	€ 320000		romimo.ro
23/06/2025	Actualizat	€ 320000		romimo.ro

Comp 3

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-giurgiu-IDj0ml5.html

Teren de vanzare intravilan Giurgiu Teren intravilan in Giurgiu, situat in zona soseaua 1 Decembrie 1918 - 717 mp cu deschidere de 30 m - casa batraneasca + anexa racordate la energie cu contracte distincte, apa si canalizare cu posibilitate de racordare la gaze. Pret: 180EUR/mp

+40760235486 -



Teren de vânzare intravilan Giurgiu

129 060 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 717 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/case-vile/anunt/casa-p-1-zona-centrala-a-pietei/gh729ifh2igi7ff5280821i7f7g9eh1f.html



Specificații

Suprafata utila	142 m²

Suprafata utila	142 m^2
Suprafata terenului	131 m^2
Numar camere	4 camere
Anul constructiei	2011
Incalzire	lemn

Descriere

Casă P+1 în centrul Giurgiului Str. Nicolae Bălănescu nr. 50

Vând proprietate situată în zona centrală a municipiului Giurgiu, ideală pentru locuință, sediu firmă, cabinet sau investiție.

Teren 131 mp
Casă din cărămidă P+1
71 mp parter + 71 mp etaj
4 camere, bucătărie, baie
Acoperiș nou
Instalație electrică refăcută
Zonă liniștită, aproape de Piața Centrală

Preț: 55 000

Vizionare unică: Sâmbătă, ora 11:00

După vizionare, cei interesați pot depune oferte de cumpărare în plic închis.

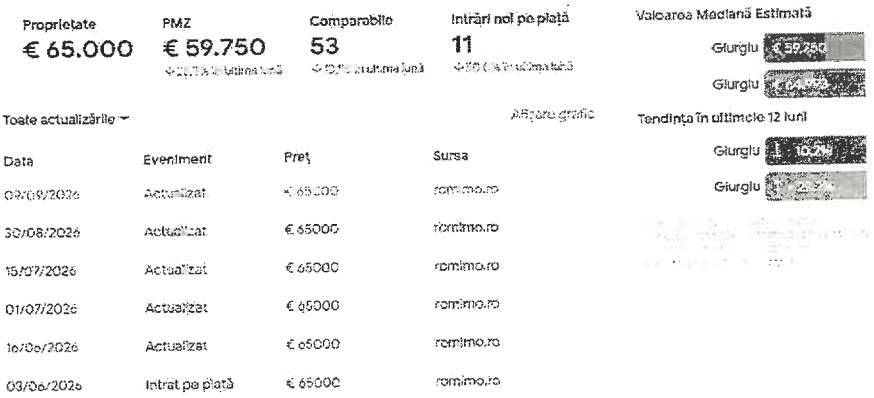
Plata integrală. Nu se acceptă credit bancar.

PROPRIETAR

ID anunț: 1780169616

Vizualizări: 940

tranzactie efectiva, 53.000 eur conf interviu direct - proprietar Horahaniu Petrut



PREȘEDINTE
PREȘEDINȚĂ

SECRETAR
GENERAL

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