

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 48085, situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Portului, FN, adiacent Zona Liberă

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.50.880/19.05.2026;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.51.437/20.05.2026;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- solicitarea nr.918/12.02.2026 a Administrației Zonei Libere Giurgiu S.A., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.16.243/12.02.2026;
- Actul de alipire nr.361/28.04.2026 autentificat la Notar Ujeniuc Mădălina Anca;
- prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu;
- prevederile art.108, lit.,b”, art.306, alin.(1) și alin.(2) și art.362, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal, prevederile art.15, lit.,e” din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare.

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă concesiunea prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 3.835 mp., identificat cu număr cadastral 48085, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Portului, FN, adiacent Zona Liberă.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 3.835 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Portului, FN, adiacent Zona Liberă, conform Anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 3.835 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Portului, FN, adiacent Zona Liberă, conform Anexei 2.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 6.979 Euro/an, care se achită trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată durata derulării acestuia.

Art.5. Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija concesionarului.

Art.6. Procedura de concesiune este prin atribuire directă, iar durata concesiunii va fi de 25 de ani.

Art.7. Concesionarul este obligat să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de zile de la data încheierii contractului de concesiune. În cazul neîndeplinirii cumulative a obligațiilor menționate, contractul de concesiune își pierde valabilitatea.

Art.8. Începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.22/29.01.2026 și ale Hotărârii Consiliului Local nr.23/29.01.2026, se abrogă.

Art.9. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.10. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Arhitect Șef - Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu și Administrației Zonei Libere Giurgiu S.A..

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gâdea Gheorghe

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 28 mai 2026
Nr. 130

Adoptată cu un număr de 17 voturi pentru, din totalul de 17 consilieri prezenți



STUDIU DE OPORTUNITATE

**PRIVIND INIȚIEREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A UNUI TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3835 MP
PROPRIETATE PUBLICĂ A MUNICIPIULUI GIURGIU
SITUAT ÎN ORAȘUL GIURGIU STR. PORTULUI ADIACENT ZONA LIBERA, JUD. GIURGIU**

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea bunului care face obiectul concesiunii

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

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței din concesiune și stabilirea acesteia

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

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

DATE GENERALE

Conform notei de comanda nr. 49.434/15.05.2026 din partea PRIMARIEI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL a elaborat acest studiu de oportunitate în vederea identificării valorii minime de tranzacționare în scopul determinării valorii redevenței din concesiune pentru o perioadă de amortizare de 25 ani.

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității concesiunii terenului intravilan amplasat adiacent str. Portului, mun. Giurgiu, Jud Giurgiu și determinarea valorii minime a redevenței din concesiune.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 15.05.2026 iar cursul euro este 1EUR= 5,2052 lei.

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

<https://www.infoinstitutii.ro/codul-adm/parrea-5/titlu-1/capitol-3/sectiune-3/articol-308.html>

Art. 308. – Durata concesiunii

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

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

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

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

Art. 309. – Redevența

(1) Redevența obținută prin concesiune se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.

(2) Redevența obținută prin concesiune, din activități de exploatare a resurselor la suprafață, se constituie venit după cum urmează:

a) 40% la bugetul local al județului pe teritoriul căruia există activitatea de exploatare;

b) 40% la bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pe teritoriul căreia/căruia există activitate de exploatare;

c) 20% la bugetul de stat.

(3) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

(4) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (3), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Terenul în suprafața de 3835 mp este amplasat în intravilanul orasului Giurgiu, adiacent str. Portului. Terenul ce urmeaza a fi concesionat are destinatia intravilan curti-constructii conform CF 48085. Acest teren nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate publica sau de restituire depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul roman în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic imobilul se afla in domeniul public al UATM Giurgiu și este amplasat in intravilanul orașului Giurgiu. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 3835 mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții în orașul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de proprietati imobiliare sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesionarea lui.

Proiectul va fi autorizat in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții modificata, completata si republicată.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

CAPITOLUL I Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Terenul este situat în intravilanul orașului Giurgiu adiacent Zona Libera, str. Portului.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF UAT Giurgiu conform CF 48085. Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra terenului în suprafața de 3835 mp, teren aparținând domeniului public al Mun. Giurgiu.

- Localizarea amplasamentului: intravilanul localității Giurgiu, jud. Giurgiu, adiacent Zona libera - str. Portului
-

CAPITOLUL I

- caracteristici fizice ale terenului, (suprafața, forma, pante, deschideri, etc)
 - Forma: regulată
 - Planitate: Plan
 - Alte informații: teren parțial utilizat pentru activități administrative și drum acces
 - utilizarea actuală a amplasamentului: curți-construcții
 - utilități: rețea de energie electrică, apă, canalizare, gaze în zonă
 - utilizarea terenurilor din vecinătatea amplasamentului: logistic, industrial
-

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

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

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

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la stabilizarea locurilor de muncă. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului public în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenței din concesiune aferentă terenului concesiionat, ca preț al concesiunii;
 - venituri ale comunității locale din T.V.A. încasate la bugetul de stat.
-

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

CAPITOLUL III Nivelul minim al concesiunii

Valoarea imobilului rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare executarii, in maxim 25 de ani.

Potrivit art. 306 alin. (1) C. Adm., contractul de concesiune de bunuri proprietate publica se încheie în conformitate cu legea romană, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului. Cât privește redevența, modul de calcul și de plată se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale și se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz [art. 307 alin. (1) și (4) C. Adm. Așadar, concesiunea este un contract cu titlu oneros.

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

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

Estimarea valorii minime a redevenței din concesiune

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

Abordarea prin piata - metoda comparației vanzarilor are la baza analiza comparativa a proprietatilor similare ofertate la vanzare, identificate pe piata, cu cea de evaluat.

În urma aplicării metodelor descrise în Raportul de evaluare nr. 90.9 din data de 15.05.2026 rezultatele obținute sunt urmatoarele:

Abordarea prin piata

VALOARE RECOMANDATA - FTVA	LEI	EURO
	791.000	151.900
- valoare unitara	206 Lei/mp	40 Euro/mp
Valoare redeventa din concesiune	31640 lei/an	6978,54 euro/an

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

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

În calculul redevenței a fost aplicată abordarea prin piața - metoda comparației vânzărilor, respectiv 791.000 lei. Valoarea redevenței minime raportată la o perioadă de amortizare de 25 de ani este de 31.640 lei/an, respectiv 6078,54 euro/an.

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

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

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019- Codul Administrativ - privind concesionarea bunurilor ce aparțin domeniului public, contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

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

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract;
- Schița de amplasare în zona a terenului supus concesiunii.

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

CAPITOLUL V Durata estimată a contractului de concesionare

Durata maximă de concesionare este de 49 de ani. Subconcesionarea este interzisă.

CAPITOLUL VI Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare și a documentației de licitație, sunt necesare minim 20 de zile pentru publicitate prin publicație afișată la

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

sediul Primăriei și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, conf. art. 16 Legea 50/1991 republicată.

CAPITOLUL VII Avize obligatorii

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

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

Intocmit de:

CEAROM EVALUARI SRL

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR
GENERAL**

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara:

➤ Teren intravilan in suprafata de 3835 mp

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN CF 48085 UAT
GIURGIU, AMPLASAT PE STRADA PORTULUI ADIACENT ZONA LIBERA PENTRU DETERMINAREA
REDEVENTEI DIN CONCESIUNE – TEREN PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizatori: Primaria GIURGIU

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

✓ Evaluator Vieru Laurentiu-Emil

15.05.2026

SINTEZA EVALUĂRII

Raport 10.9/15.05.2026

Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	15.05.2026		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara apartinand domeniului privat al Mun. Giurgiu formata din teren intravilan curti constructii- CF 48085 UAT GIURGIU		
Adresa proprietatii	Mun. Giurgiu, Str. Portului adiacent Zona Libera, Giurgiu.		
Proprietari	Municipiul Giurgiu, domeniul privat		
Numar Carte Funciara	48085		
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform:Extras CF si Certificat de urbanism, atasate in Anexe		
Utilizarea actuala	netilizat		
Cea mai buna utilizare	Curti - constructii		
Ocupanti:	Proprietar: <input checked="" type="checkbox"/>	Utilizator: <input type="checkbox"/>	Libera: <input type="checkbox"/>
Suprafete (mp)	3835 mp conform extras CF		
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu. Proprietatea imobiliara se află în zona mediana logistica si industriala a orasului. Zona are caracter logistic si industrial, valorile terenurilor sunt relativ mari din cauza accesului superior si al utilitatilor. Gradul de ocupare al terenurilor este relativ scazut, terenurile din zona sunt utilizate conform destinatiei – curti constructii. Zona dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii. Accesul la proprietate se face din strada asfaltata cu doua benzi pe sens. Proprietatea este neimprejmuita. Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaze. Pe teren nu au fost identificate cladiri. Terenul este amenajat cu platforma betonata.		
Descriere teren	Deschidere la strada asfaltata, doua benzi pe sens, cca 14ml.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	<input checked="" type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Public (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanta
	Electrice	<input checked="" type="checkbox"/>	La limita
	Incalzire	<input type="checkbox"/>	La limita
	Alimentare cu apa	<input checked="" type="checkbox"/>	La limita
	Alimentare cu gaze	<input checked="" type="checkbox"/>	La limita
	Canalizare	<input checked="" type="checkbox"/>	La limita

Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul	
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU	
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Nu sunt evidentiata sarcini in extrasul CF pus la dispozitia evaluatorului.	
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unui teren intravilan curti constructii. Lot de teren cu deschidere la str. Portului, asfaltata.	
Abordari in evaluare:	S-au aplicat urmatoarele abordari: abordarea prin piata, metoda comparatiei de piata.	
VALOARE RECOMANDATA - FTVA	LEI	EURO
	791.000	151.900
- valoare unitara	206 Lei/mp	40 Euro/mp
Curs de schimb valutar (lei/EUR – curs BNR)	5,2052	

Valoarea redeventa din concesiune in conditiile amortizarii valorii terenului in 25 de ani	
31.640	lei redeventa anuala
2637	lei redeventa lunara

VIERUAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR, AUT. 0705

CUPRINS

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

ANEXE

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

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

Declaram ca nu avem nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, CEAROM EVALUARI semneaza si parafeaza prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1, care are competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declaram ca ne asumam responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR, AUT. 0705

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1. Beneficiarul: PRIMARIA GIURGIU persoană juridică.

1.2.2. Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

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

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

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

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚA A EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de către Client pentru determinarea **valorii de piață prin identificarea valorii minime de în scopul determinării redevenței din concesiune pe o perioadă de 25 ani conform solicitării beneficiarului.**

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postală

Proprietatea este situată în Giurgiu, Str. PORTULUI adiacent Zona Libera.

1.4.2. Identificare cadastrală

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF 48085 mun. Giurgiu.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății compusă din teren intravilan curți-construcții în suprafața măsurată de 3835 mp proprietatea privată a MUNICIPIULUI GIURGIU, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

1.4.3. Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului MUNICIPIULGIURGIU dreptul de a dispune de teren.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: **nu sunt evidentiate/cunoscute evaluatorului conform documente puse la dispoziție.**

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

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

²prin "evaluare" se înțelege atât valoarea estimată (concluzia asupra valorii) cât și raportul de evaluare

1.5. TIPUL VALORII

Utilizarea desemnata a evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață în vederea calculului redevenței din concesiune, definită în SEV 100 - Cadrul general, după cum urmează:

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

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 5,2052 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **15.05.2026**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

³Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimata. 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 referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;
- amplasarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;

- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziție de către client și din sursele publice utilizate în documentarea evaluării; nu au fost făcute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de către client:** extras CF și certificat de urbanism atasate în Anexe
- **din surse publice:** -
- **analiza de piață:** site-uri imobiliare și privatizări de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze și ipoteze speciale care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea.

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat în ipoteza că toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviciate; orice abatere de la această ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit că evaluarea să se realizeze în ipoteza că amplasamentul îndeplinește toate condițiile legale privind mediul înconjurător, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se constată contrariul; aspectele care se vor identifica în acest caz, vor fi prezentate în cadrul raportului.
- nu au fost luate în considerare modificări legislative sau condiții de piață ulterioare datei evaluării care ar putea influența valoarea estimată; de aceea, valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă doar la data evaluării.

Ipoteze speciale:

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

<https://www.infoinstitutii.ro/codul-adm/partea-5/titlu-1/capitol-3/sectiune-3/articol-308.html>

Art. 308. – Durata concesiunii

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

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

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

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

Art. 309. – Redevența

(1) Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.

(2) Redevența obținută prin concesionare, din activități de exploatare a resurselor la suprafață, se constituie venit după cum urmează:

a) 40% la bugetul local al județului pe teritoriul căruia există activitatea de exploatare;

b) 40% la bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pe teritoriul căreia/căruia există activitate de exploatare;

c) 20% la bugetul de stat.

(3) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

(4) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (3), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PRIVATARE

- 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 financiara, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea si/sau privatarea 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 semnatori ai raportului;

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

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

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 15.05.2026.

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 19.01.2026. 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

⁴SEV: 100, 101, 102, 103, 230

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 legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

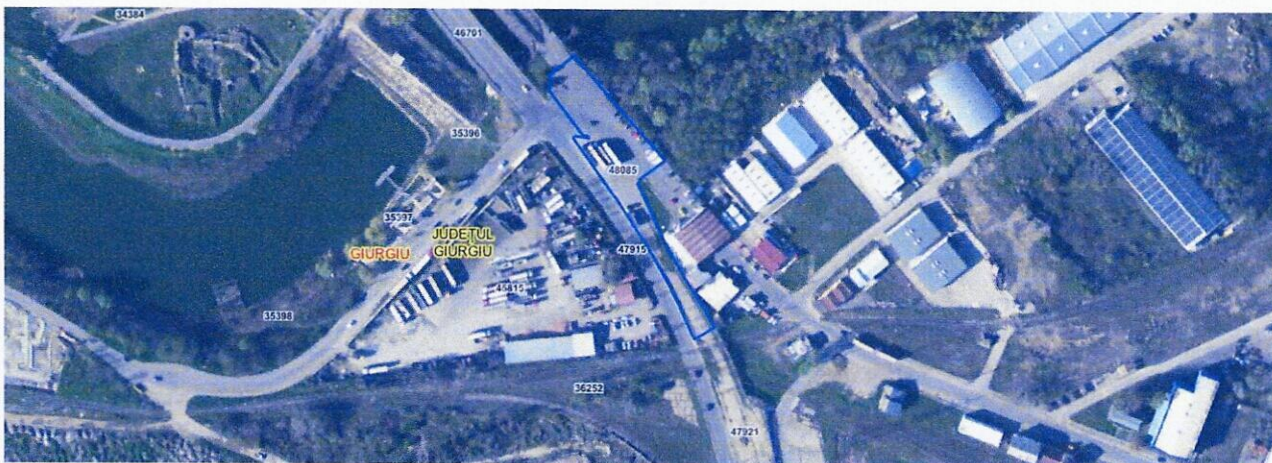
Din discutiile cu beneficiarul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat,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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** loc. Giurgiu, jud. Giurgiu.

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu, pe suprafata totala de 3835 mp. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada asfaltata cu doua benzi pe sens.



- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)**
 - **Suprafata 3835 mp conform extras CF atasat in Anexe**
 - Forma: regulata
 - Planeitate: Plan
 - Alte informatii:
- **utilizarea actuala a amplasamentului:** neutilizat, partial amenajat, pregatit pentru utilizare
- **utilitati:** retea de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** logistic, depozitare si industrial

2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

Nu este cazul.

⁵Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/platforma-betonata-de-vanzare/ddd8dffe1e867dihe8f47840i3e625d6.html>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-semicentral-9857mp-274161983>

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-dn5-giurgiu-bucuresti-1500mp-zone-plase-sudate-gecor/7b0063747f61615e.html
32	lesire 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/pamant-intravilan/20edd671604778e9e490504b4b8297e.html
33	apropriere centura Giurgiu	2000	15.000,00	7,50			https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan/f6f831845hf7hd1e61947h2338322.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/anunt/teren/78086472796a5a55.html?_gl=1*1n50m1o* up*MQ.*_gs*MQ.&clid=CjwKCAjw-BE07rRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNFE27NlyAlcXrsuSAAqzFYaAsvLEALw_wcB
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/623894g1e45770fee02120H0hg4dd3d2.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-oras-giurgiu-jud-giurgiu/g09g4230ed1d755d1e1ef89b6e1f306f.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/teren-intravilan-giurgiu/6219f466780f782ehf0094136e5f31d.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-mun-giurgiu/03e3e000407ddd1ed3e34fe95f917.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/51311h3ged27ed2e258052k7139180.html
40	Dr. Plopilor, Giurgiu	500	32.480,31	64,96	25		https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-ID2GI
41	Dr. Plopilor, Giurgiu	500	12.500,00	25,00			https://www.storia.ro/ro/oferta/tereni-de-500-800-1000-mp-in-giurgiu-IDDGIe
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-oportunitate-investitie-imobiliara/02f4e0786ie7f4e45144ge3544588.html?_gl=1*1J0o31v* up*MQ.*_gs*MQ.&clid=CjwKCAjw-3GBhAYEiwAih9fUHT4bjsjgaustEettb-X86kAGoNxBshvz3D7TBhbZozA90517YRoCUsoQAvD_BwE
43	Sos. Ghizdarului, Giurgiu	1100	35.000,00		20		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-1100-mp-oseaia-ghizdarului-miron-costin/6e92806646d7345d587b2d3bdi5i576.html?_gl=1*1n0novl* up*MQ.*_gs*MQ.&clid=CjwKCAjw-3GBhAYEiwAih9fUHT4bjsjgaustEettb-X86kAGoNxBshvz3D7TBhbZozA90517YRoCUsoQAvD_BwE
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/81022fd52f2671h1427h78g758f892.html?_gl=1*152lfvj* up*MQ.*_gs*MQ.&clid=CjwKCAjw-3GBhAYEiwAih9fUHT4bjsjgaustEettb-X86kAGoNxBshvz3D7TBhbZozA90517YRoCUsoQAvD_BwE
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-3000mp/065e514ge1207652188e852h91e46h85.html?_gl=1*1uqczaz* up*MQ.*_gs*MQ.&clid=CjwKCAjw-3GBhAYEiwAih9fUHT4bjsjgaustEettb-X86kAGoNxBshvz3D7TBhbZozA90517YRoCUsoQAvD_BwE
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-mun-giurgiu-sos-alexandriei-nr-176/4ff13h07f157ie5279990e1e88f3id3.html?_gl=1*1wv3h* up*MQ.*_gs*MQ.&clid=CjwKCAjw-3GBhAYEiwAih9fUHT4bjsjgaustEettb-X86kAGoNxBshvz3D7TBhbZozA90517YRoCUsoQAvD_BwE
47	Zona Vama, str. Neajlovului, Giurgiu	5000	60.000,00	12,00			https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-de-vanzare/3e2e6217710e7h9gd6he080ie0hh2675.html?_gl=1*1fdzuz* up*MQ.*_gs*MQ.&clid=CjwKCAjw-3GBhAYEiwAih9fUHT4bjsjgaustEettb-X86kAGoNxBshvz3D7TBhbZozA90517YRoCUsoQAvD_BwE
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-1385-mp-intrare-hodivoia-os-alexandr-IDCNK
49	Intr. Solmului, 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-oimului-int-oimului-IDCNUo
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-IDj0ml5.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-IDje6Tk.html

i. informații despre proprietăți 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 43 - 65 euro/mp pentru o perioada de peste 12 luni.

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere
 In zona de amplasare a imobilului evaluat nu sunt amplasate constructii private. Zona de interes este in dezvoltare, se realizeaza proiecte imobiliare logistice, deprecierea economica apreciata de evaluator este de 0%. 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 mediana, zona B a municipiului Giurgiu. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

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

Cererea de proprietati rezidentiale 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 genereaza 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.

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

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

3.1.3. OFERTA

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 25 – 28 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

Comparabile utilizate in analiza de piata:

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-str-paltinului/81022fd52f2671h11427ih78g758f892.html? gl=1*152lfyi* up*MQ..* gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw - 3GBhAYEiwAjh9fUHIT4bjsJgaustEettb-X86kAGojNxSbhyz3D7TBhIbZpzA90517YRoCUsoQAvD BwE

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDE2Gi>

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-1000mp-osea-a-bucuresti-IDjfcUQ.html>

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 zonamediana industrială, balanta inclina in favoarea cererii.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2025 ca fiind:

“Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. 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.

⁸SEV 100 – Cadrul general, par.14

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

In acest caz, consideram ca utilizarea logistic - industrială este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii, respectiv zona cu caracter logistic, depozitare si industrial.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara rezidentiala: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

3.2.2. CONCLUZII ASUPRA CMBU

Conform datelor analizate si a indicatorilor urbanistici pe care ii permite zona, cea mai buna utilizare a terenului liber o constituie dezvoltarea unor proprietati logistice – industriale.

Conform solicitarii beneficiarului, trebuie dezvoltata o zona de parcare amenajata pentru vehiculele de transport care raman o perioada lunga de timp in asteptare pentru intrarea in Zona Libera.

Terenul subiect are o forma improprie dezvoltarii de tip curti constructii deoarece raportul laturilor este de 1/82, cu cea mai mare de schidere de cca 15 m si cca 10 m in zona cea mai ingusta.

Conform analizei de piata realizate de evaluator, valoarea de piata a terenurilor libere de constructii au valoarea de piata (analiza oferte)incadrata in plaja 43 - 65eur/mp.

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea acesteia si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.1. COMPARATIA DIRECTA

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

In Anexa 1 este prezentata grila de calcul pentru estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei directe.

4.2. 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 nu a fost utilizata pentru realizarea studiului de piata.

4.3. METODA ALOCARII

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.4. METODA REZIDUALA

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
lei	euro	lei	euro	lei	euro
791.000	151.900	-	-	-	-

(valoarea nu cuprinde TVA)

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 concesiunii terenului, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Astfel, pentru aplicarea **abordarii prin piata** s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata. Pentru **abordarea prin venit** au fost utilizate date de intrare si ipotezele care ar fi adoptate de catre participantii de pe piata. In **abordarea prin cost** s-a determinat costul si deprecierea aferente unui activ cu aceasi utilitate, prin intermediul analizei costurilor si deprecierei existente pe piata.

Pentru a selecta valoarea de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea **abordarii prin piata** 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 piata** este cea **mai relevanta si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la utilizarea desemnata a evaluarii – **calculul redeventei din concesiune prin raportare la o perioada de amortizare valorica de 25 de ani**.

Valoare recomandata	
ABORDAREA PRIN PIATA	
lei	euro
791.000	151.900

Valoarea redeventa din concesiune in conditiile amortizarii valorii terenului in 25 de ani conform solicitare beneficiar	
31.640	lei redeventa anuala
2637	lei redeventa lunara

Valoarea nu cuprinde TVA

VIERUAURENTIU-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 fapt 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** - Fotografii
- Anexa Nr. 4** - Acte

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii - Determinarea valorii de piata a terenului prin comparatii ale vanzarilor

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		257.050	65.000	350.000
Suprafata- m ²	3.835,00	5.141,00	1.000,00	9.857,00
Pret oferta €/m ²		50	65	36
Ajustare pentru negociere		-15%	-7%	-3%
Valoarea ajustare		-8	-5	-1
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 3% - 15% .Proprietatile comparabile ofertate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective.		
Pret ajustat		43	60	34
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,5	60,5	34,4
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		43	60	34
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		43	60	34
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	ian.26	ian.26	aug.25	ian.26
Ajustare		0%	5%	0%
Valoarea ajustare		0,0	3,0	0,0
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari, comp 2 a fost delistata si valorile au crescut cu cca 5% in zona bdul Bucuresti si adiacent		
Pret ajustat		43	63	34
Localizare	Portului adiacent Zona Libera	DN5/Vama Giurgiu	Str. Bucuresti nr 50	Sloboziei km 4
Ajustare		0%	-15%	15%
Valoarea ajustare		0	-10	5
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari, proprietatea comp 3 are amplasare inferioara, pe strada periferica, comp 2 are amplasare superioara, pe bulevard. Analiza de piata coroborata cu interviul direct cu agentii imobiliari indica o ajustare potentiala de cca +/- 15% pentru acces si localizare		
Acces/ Vizibilitate	bun/bun	inf/ibun	f bun/bun	inf/ibun
Ajustare		5%	-5%	5%
Valoarea ajustare		2	-3	2
Explicatie ajustare		Comparabilele aa fost ajustate negativ sau pozitiv in limita a 5%, acest procent se regaseste in marja de negociere.		
Utilizare	drum/presupus logistic	logistic	logistic	logistic
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari.		

Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT=2,4mpADC/mp , POT=60%	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-construcții in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.		
Deschidere	14	30	21	50
procentul laturilor	0,05	0,18	0,44	0,25
Ajustare		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-4	-6	-3
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari pentru comparabile, deschiderea este suficienta pentru utilizarea in conformitate cu destinatia dar afecteaza o eventuala alta utilizare.		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Suprafata	3.835	5.141	1.000	9.857
Ajustare		0%	0%	5%
Valoarea ajustare		0	0	2
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari corespunzator cale de acces suplimentara in cazul lotizarii terenului pentru vanzare facila.		
Alte ajustari	forma regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
		da	da	da
Ajustare neta		-2	-16	5
		-5%	-27%	15%
ajustare bruta		6,38	22,06	12,05
		15,00%	36,50%	35,00%
Pret ajustat		40	47	40
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	40	206		
Valoare teren	151.900	790.671		
rotunjit la	151.900	791.000		
Curs Euro	5,2052	0	40	47
		-16,53%		40

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (41 E/mp la 54 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 3 a indicat ca valoarea acesteia este 40 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 152.000 eur.

Valoarea redeventa din concesiune in conditiile amortizarii valorii terenului in 25 de ani conform solicitare beneficiar	
31.640,00	lei redeventa anuala
2.636,67	lei redeventa lunara

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile - 2026

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/platforma-betonata-de-vanzare/ddd8dffe1e867dihe8f47840i3e625d6.html>

Platforma betonata de vanzare

Giurgiu, Remus [Vezi pe harta](#)

50 EUR negociabil

Valabil din 3/26/2026 3.34.05 PM

Specificatii

Descriere

Vand platforma betonata de 20 cm grosime in suprafara de 5141 mp cu drum de acces betonat situata pe soseaua ce face legatura intre Vama Giurgiu si DN5 Bucuresti -Giurgiu.



INSTRUMENTE VERIFICATE

G

Ilie Cristian
Vezi toate anunțurile

0744823430

Contactează vânzătorul

Platforma betonata de vanzare

Giurgiu, Remus [Vezi pe harta](#)

50 EUR negociabil

Valabil din 1/7/2026 11.13.43 AM

Specificatii

Descriere

Vand platforma betonata de 20 cm grosime in suprafara de 5141 mp cu drum de acces betonat situata pe soseaua ce face legatura intre Vama Giurgiu si DN5 Bucuresti -Giurgiu.
Ca utilitati, energie electrica 380 V.



Telefon validat

G

Ilie Cristian
Vezi toate anunțurile

0744823430

Contactează vânzătorul

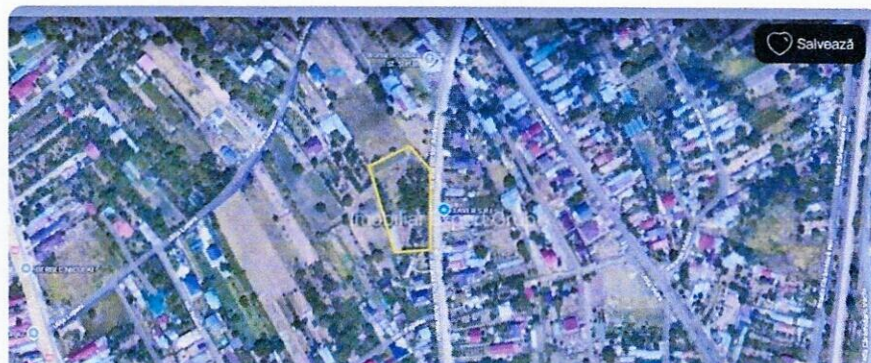
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833>

Teren Giurgiu, 4014mp, deschidere 69mp, intravilan

Nord, Giurgiu - [Vezi Hartă](#)

40 €

0.01 €/mp



Partener Imobiliare.ro Finance

Catalin Mihalache
Manager
Imobiliar Expert Grup
PRO

0742035555
0744492336

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

De vânzare teren intravilan în Giurgiu, situat într-o zonă liniștită, de case și vile, ideal pentru construcția unor locuințe individuale sau pentru un proiect rezidențial.

Detalii teren:

Suprafață totală: 4.014 mp

Front stradal: 69 m

Regim: intravilan

Acces facil, zonă dezvoltată și în continuă creștere

Toate utilitățile disponibile în apropiere

Preț: 40 €/mp

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X4KE130KL

Actualizat în: 19 Ianuarie 2026

Vanzare - Teren - Constructii - Soseaua Sloboziei Km 4

Semicentral Giurgiu - [Vezi Harta](#)

350.000 €

35.51 € / mp

Rate de la 8.115 RON/lună [simulează credit](#)

Comision 0% cumpărător Salvează
Proprietate reprezentată exclusiv

Partener Imobiliare.ro Finance Salvează
Dalina Imobiliare
LUZ SACRA (PRO)

ID anunt: XF9V13008 [📄](#) 274161983 [📄](#)

Actualizat în: 15 Mai 2026

Vanzare - Teren - Constructii - Soseaua Sloboziei Km 4

Semicentral Giurgiu - [Vezi Harta](#)

400.000 €

40.58 € / mp

Rate de la 9.075 RON/lună [simulează credit](#)

Comision 0% cumpărător Salvează
Proprietate reprezentată exclusiv



Partener Imobiliare.ro Finance Salvează
Dalina Imobiliare
LUZ SACRA (PRO)
0799667777
0722504886
[Trmite mesaj](#)

Se vinde: teren industrial - Sos. Sloboziei, km 4, Giurgiu- Constructii industriale si edilitare in suprafata construita la sol de 1135 MP, avand regim de inaltime P+2, si respectiv in suprafata de 549 mp , avand regim de inaltime P+1

Va propun spre vanzare un teren cu destinatie industriala, situat in municipiul Giurgiu, pe Sos. Sloboziei, km 4. Proprietatea are o suprafata generoasa de 9.857 mp, fiind potrivita pentru activitati de productie, depozitare, logistica sau dezvoltare mixta.

Conform PUG actualizat, terenul se afla in unitatea teritoriala de referinta LM2 - subzone locuintelor individuale cu maxim P+1+M niveluri construite si V4 - Spatii verzi pentru protectia infrastructurii, precum si in CC1 - zona transporturilor rutiere

Pe teren sunt edificate doua constructii industriale si edilitare, astfel:

- Cladire industriala P+2, cu o amprenta la sol de 1.135 mp
- Cladire industriala P+1, cu o amprenta la sol de 549 mp

Accesul este facil, direct din sosea, zona avand flux bun pentru transport marfa si acces auto greu.

Pentru potentialii cumparatori este deja disponibil Certificatul de Urbanism pentru informare, util in evaluarea clara a posibilitatilor de dezvoltare.

Proprietatea reprezinta o oportunitate excelenta pentru companii ce doresc extindere, relocare sau investitie intr-o zona aflata in plina dezvoltare, cu acces rapid catre DN5 si Vama Giurgiu.

ID anunt: XF9V13008

Actualizat în: 19 Ianuarie 2026

Clasificare teren:

Intravilan Sursa coef. urbanistici:

P.U.G.

Regim înălțime:

2.7 m

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/i019014516737707e3f60f9gi47efdh2.html? gl=1*gvrqaa* up*MQ.&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEgZ2NyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

25 EUR negociabil

Valabil din 5/10/2026 9:56:06 PM

Specificații



p.crinela
Vezi toate anunțurile

Teren intravilan

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

25 EUR negociabil

Valabil din 1/4/2026 7:58:23 PM

Specificații



Telefon validat

p.crinela

Teren

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

15 EUR negociabil

Valabil din 24/04/2023 11:21:06

Descriere

Vand teren 4007 mp in oras Giurgiu intravilan situat in spatele Motelului Prietenia.
Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 18 euro mp
- 2007 mp cu deschidere de 16 m - 13 euro mp
vecinatati case si vile

0744111777

Eună mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)



<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBINt>





Toate imaginile (8)

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

50 000 € 15 €/m²

[Strada Tudor Vladu, Giurgiu, Giurgiu](#)



Violeta Anciu
Rentax Klase
0371784 083

Emilia Vieru

Suprafață utilă:	3325 m ²
Tip teren:	agricol
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 12.01.2026

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

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

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

Este situat in intravilan si beneficiaza de o deschidere de 33m. La nivel de utilitati, exista stalpi de curent electric chiar la limita proprietatii, iar restul utilitatilor se afla la o distanta aproximativa de 50-100m.

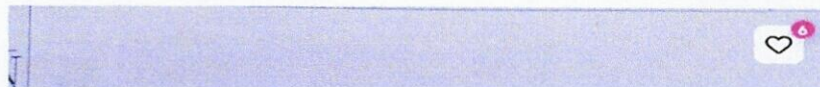
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1*1kkyx4f* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

Valabil din 1/6/2026 5:49:07 PM



Telefon validat

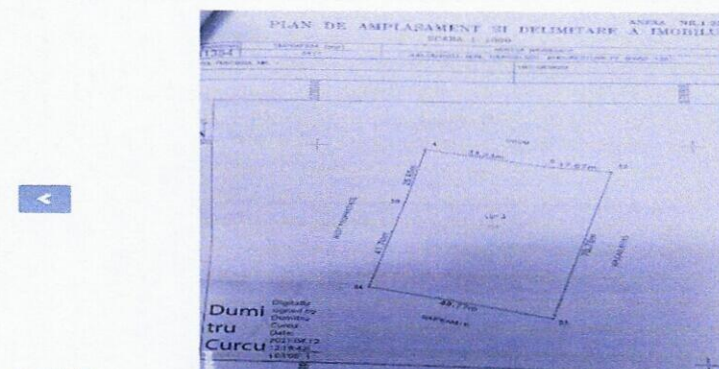
florin30maf

Teren intravilan

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

Valabil din 1/6/2026 5:49:07 PM



0766142675

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă favoriz

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Visualizări: 19

Raportează

florin30maf

Telefon validat

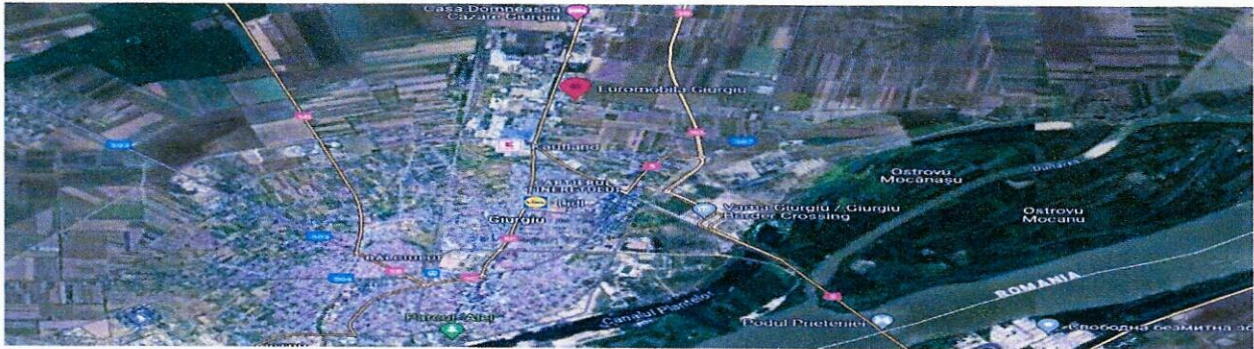
Vezi toate anunțurile

Urmează-te

Distribuie anunțul pe

Descriere

De vânzare teren intravilan în Giurgiu, Soseaua București, vis a vis de euromobilă . 3477 mp
Deschidere stradală 50 m (lungime 70 m)
Preț negociabil 25 euro mp
Preț final 20 euro mp



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

Pamant intravilan

22 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 1/6/2026 2:22:06 PM



☑ Telefon validat



mesaros

[Vezi toate anunțurile](#)

0751590572

Pamant intravilan

22 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 1/6/2026 2:22:06 PM



0751590572

Eună mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Eă ofertă](#)

[Vizualizări: 149](#)

[Raportează](#)



mesaros

☑ Telefon validat

[Vezi toate anunțurile](#)

[Urmărește](#)

Descriere

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-1000mp-soseaua-bucuresti-IDjfCUQ.html>



Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

65 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

- Suprafață: 1.000 mp, deschidere 21 m
- Preț: 65.000 € negociabil
- Utilități: Apa, canal, gaze
- Locație: Lângă drum principal, în zona cu acces rapid la centrul orașului

ideal pentru construcție casă, spălătorie auto, afacere, sau orice alt proiect de dezvoltare.

Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

- Suprafață: 1.000 mp, deschidere 21 m
- Preț: 62.900 € negociabil
- Utilități: Apa, canal, gaze
- Locație: Lângă drum principal, în zona cu acces rapid la centrul orașului

PRIVAT

Auto
Pe OLX din martie 2023
Activat la 16:48

Trimite mesaj

073 716 9282

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător pe

Că urmare, legile privind drepturile consumatorilor i

Arată mai multe >



Plată sigură și ușoară



Că urmare, legile privind se aplică în cazul achiziției

Arată mai multe >

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/i01903835516737707e3f60f9gi47efdh2.html? gl=1*gvrqaa* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMm wBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEgZ2NyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb

Teren intravilan

25 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 10/4/2025 1 08:13 AM

Teren

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

15 EUR negociabil

Valabil din 10/4/2025 11:01:56

0744111777

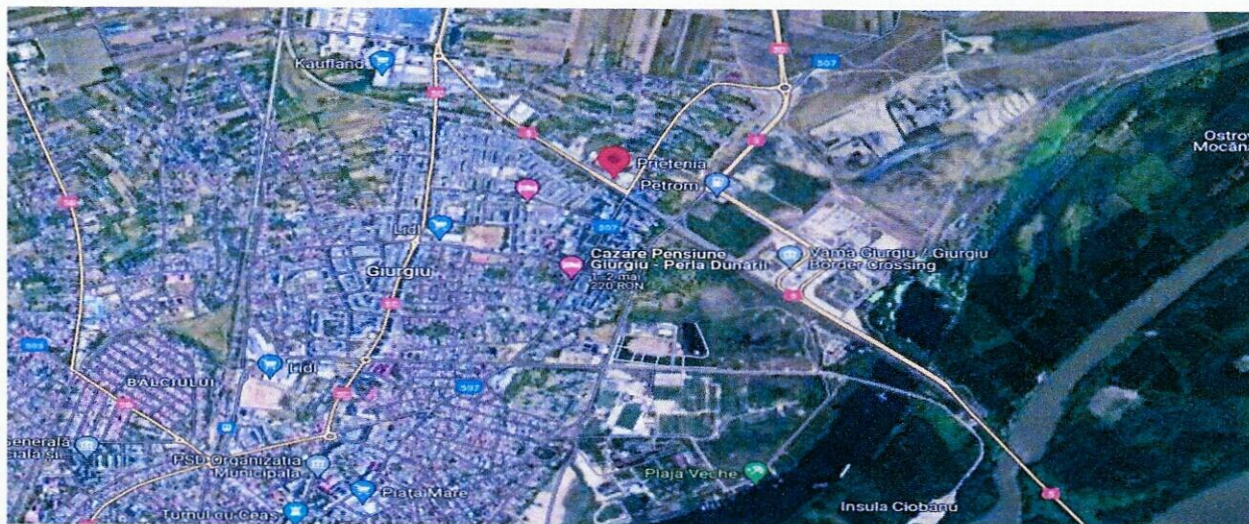
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

Descriere

Vand teren 4807 mp in oras Giurgiu intravilan situat in spatele Motelului Prietenia. Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 16 euro mp - 2807 mp cu deschidere de 15 m - 13 euro mp. vecinatati case si vile



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

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 9/12/2025 6:53:00 PM

Teren Giurgiu Remus zona de vile

19 99 EUR

0724026795

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 09/04/2024 11:58:21

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

Specificatii

Suprafata terenului 2175,0 m²

Descriere

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

CEAROM EVALUARI SRL

30

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

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1*1kkyx4f* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEgZ2NyAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR

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

Valabil din 10/6/2025 5 35 04 AM

Teren intravilan

20 EUR

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

0766142675

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări 19

Raportează



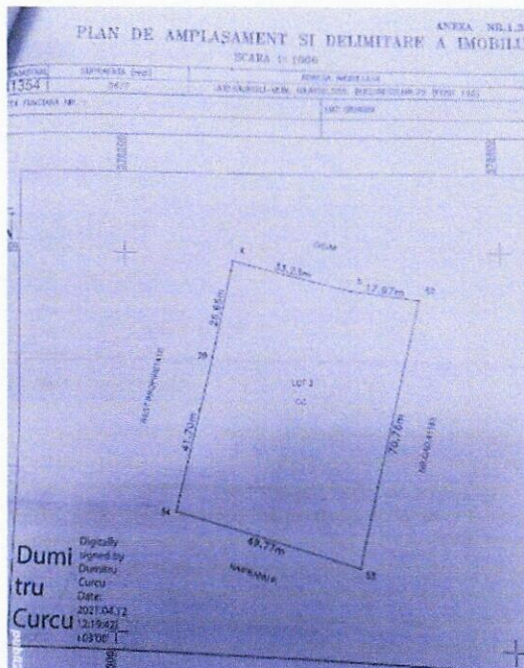
florin30maf

☎ Telefon validat

👁 Vezi toate anunțurile

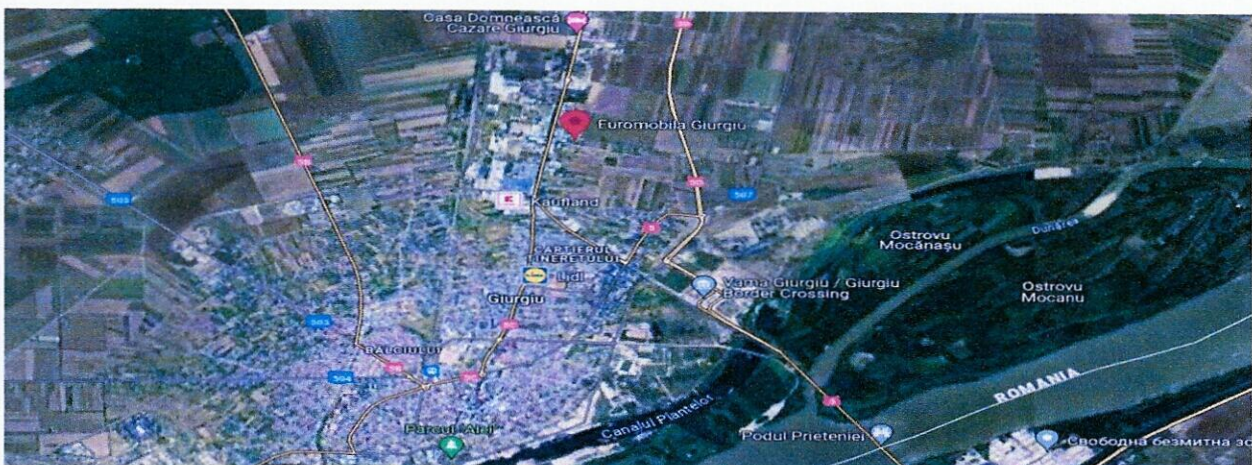
Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

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



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html? gl=1*1nwxihd* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7 xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR negociabil

0740223803

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 9/1/2025 9 13:29 PM

Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul orasului - Marin Anastasovici - la oca de 200 m de Dunare, un teren intravilan, de 1636 mp, cu posibilitati de extindere si cu deschidere pe doua laturi ale terenului de forma dreptunghiulara, pentru acces la drumul public betonat. Locatia este ingradita cu gard din placi azbociment-prefabricate si dispune de o linie subterana proprietara privata de curent electric (de oca 800 m) de la statia pana la Dunare) linie activa cu curent electric 220 Kwh si 380 Kwh pentru care se define contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor (intocmita pentru pierderile din pamant).
Pe acest teren se mai afla urme de pereti, care au fost pastrati pentru eventuala reconstruictie a spatilor initiale.
Este o locatie care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru caii de rasa, statie de reparat si de incarcare cu curent electric a autoturismelor, popicarie si oncare alte activitati.
Vanzarea se face direct de catre proprietar. Activul este liber de orice sarcini si are toate actele legale necesare vanzarii imediate. Locatia are carte funciara, in care apar si peretii initiali, pentru care se poate solicita modernizarea cladirii fara a mai fi nevoie de cheltuieli suplimentare pentru obtinerea actelor necesare pentru o constructie noua.
Pretul este 19 euro/mp teren - negociabil.
In cazul in care se considera necesitatea mai multor amanunte acestea vi se vor da, la telefon.

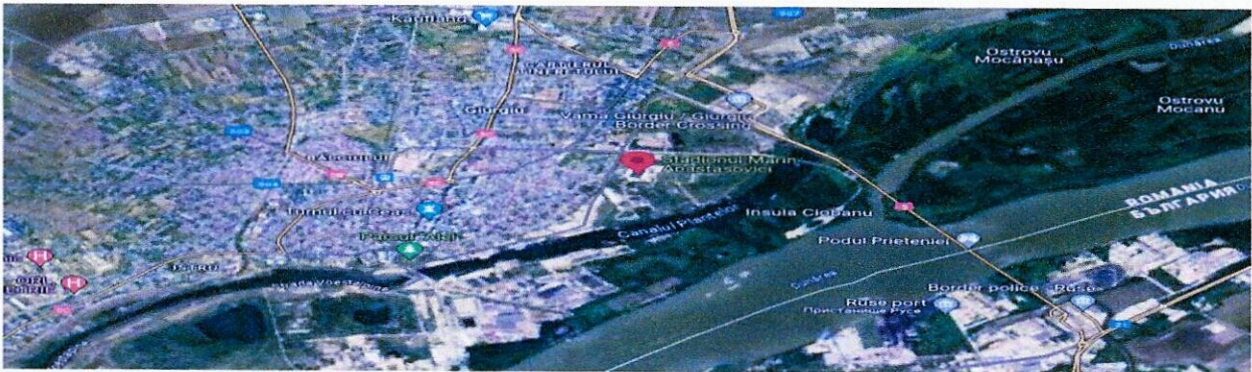
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 853](#)



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

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 9/1/2025 9 19:09 PM

Pamant intravilan

22 EUR negociabil

0751590572

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 9/1/2025 9 19:29 PM



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 140](#)

[Raportează](#)



mesaros

[Telefon vizual](#)
[Vezi toate anunțurile](#)

[Urmărește](#)

Descriere

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1000-mp/07044h30hf7d7h801e3gehg44d269dg1.html>

Teren intravilan 1000 mp.

22 EUR negociabil

0727896264

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

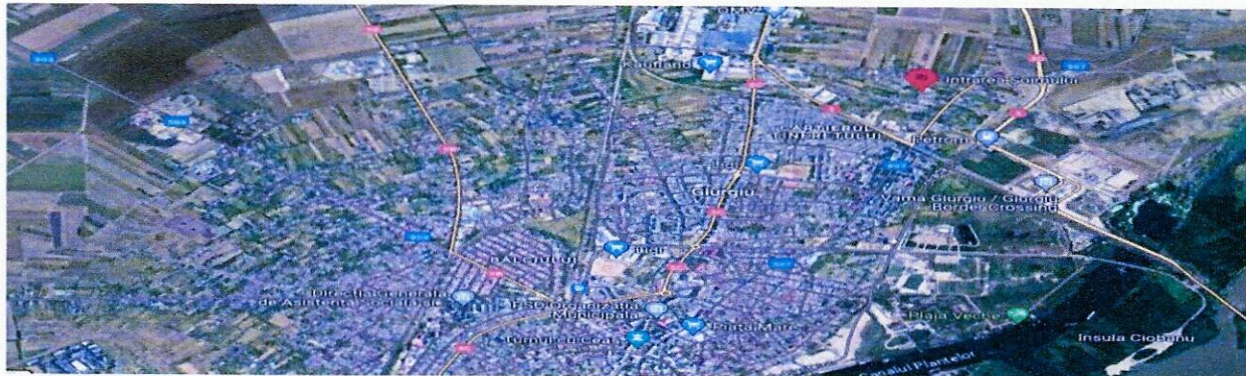
Valabil din 8/28/2025 11:37:24

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

Se vinde teren cu suprafata de 1000mp pe str. Intrarea Soimului aproape de Vama. Are deschidere de 14.5 mp, se află între case și are acte în regulă. Stalpul de curent se află lângă teren și utilitățile sunt în zonă.

[Adaugă fisier ?](#)



<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-dn5d-autostrada-nemteasca-a5/d30i2h82520170842d4ed56217296637.html>

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 8/28/2025 11:09:48 AM

Vand teren intravilan DN5D (autostrada nemteasca A5)

30 EUR

0727341124

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 8/28/2025 11:09:48 AM

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?



[Adaugă fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Pă interese](#)

[Trasare](#)

[Raportare](#)



eLENA

Vezi toate anunțurile

[Inchiriere](#)

Descriere

Vand 10,000 mp teren intravilan cu deschidere 63 m la DN5D (autostrada nemteasca A5). Pretul este de 30 eur mp.

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

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

19,99 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 9/30/2025 1 40 51 PM

Teren DN5 Giurgiu Bucuresti, 1500mp, zona Plase Sudate, Gecor

14 99 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 12/23/2024 16:39:04

0724026795

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 834](#)

[Raportează](#)



Cristian

☎ Telefon validat

[Vezi toate anunțurile](#)



Specificații

Suprafata terenului 1500,0 m²

Descriere

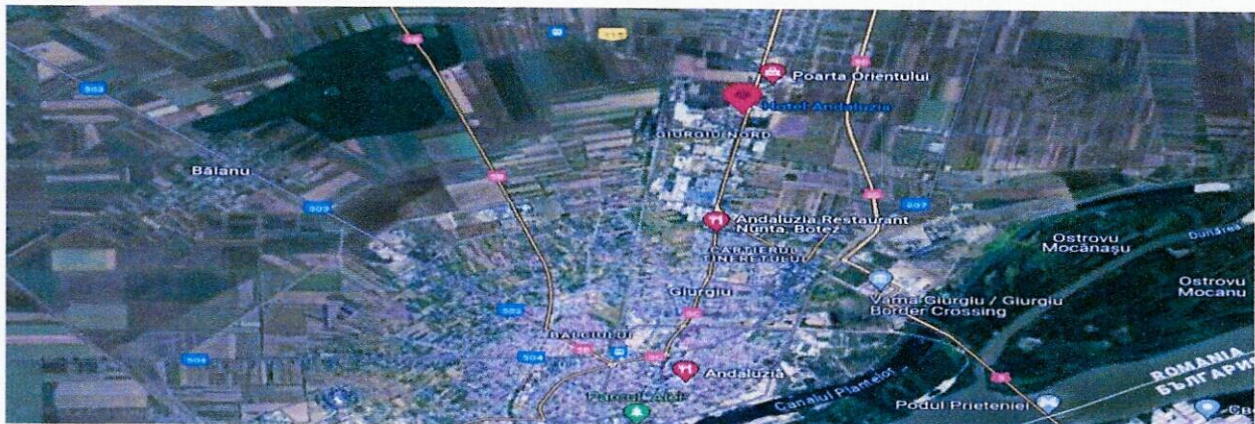
Vand teren 1500 mp Giurgiu - Bucuresti, intrare din DN5 (E70 E85) zona plase sudate, Andaluzia Poarta Orientului. Acces usor la ambele capete, in vecinatatea fabricii de ulei Valceaunca Sos. Bucuresti Km 5. Posibilitate de a cumpara intreagul lot

Pret negociabil.

Telefon : suprafata totala: 1500

Alte caracteristici: < b>

Alte caracteristici: < b>Acces auto, Oportunitati de investitie< li>< ul>



Postat 20 septembrie 2025

Teren de vanzare sau închiriere

25 € Prețul e negociabil




Postat 14 ianuarie 2025

Teren de vanzare sau închiriere

23 € Prețul e negociabil

Publicitate

 RATA DE LA: 1 LEI

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²


Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 249284441

Vizualizări: 4057

 [Raportează](#)

PRIVAT 



laviniasturzea1991

Pe OLX din decembrie 2017
Activ pe 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

 076 738 4721

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Giurgiu,**
Giurgiu



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

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 14/02/2025 10:07:59 AM

Descriere

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

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

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

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

Pretul este 19 euro/mp teren, - negociabil.


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



Octav
Vezi toate anunțurile
0740223803

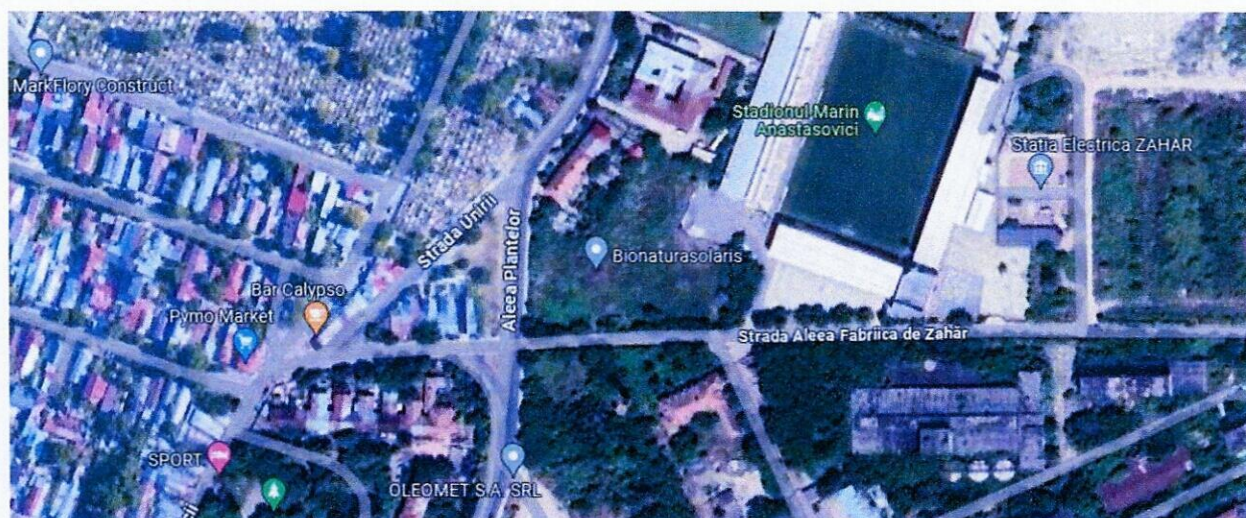
Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

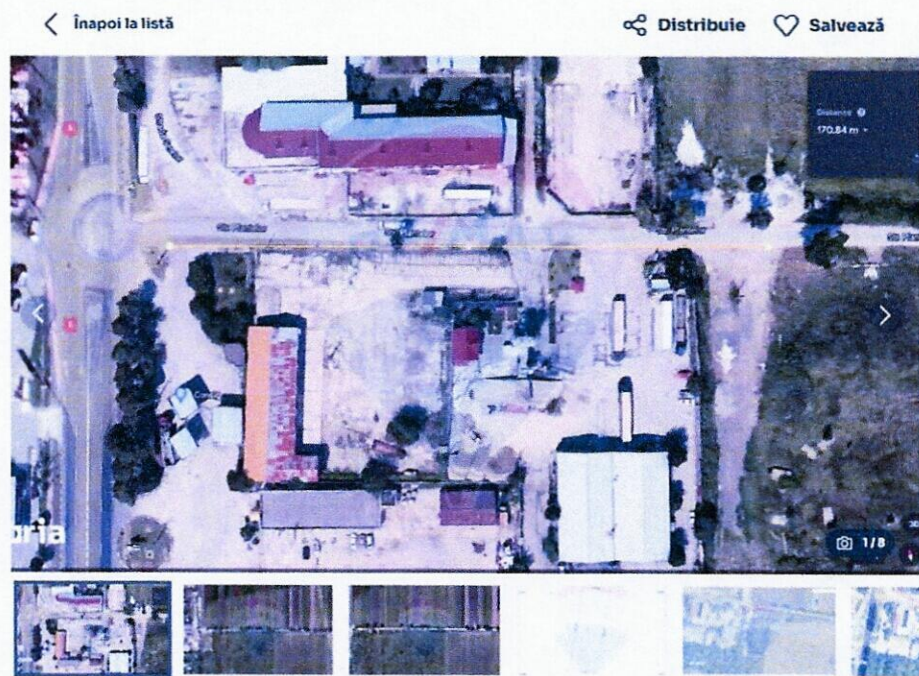
 Adaugă fișier ?

 Mesaj

Distribuie anunțul pe



https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBINt.html?_gl=1*1j5ssfz*_gcl_aw*R0NMLjE3MzMyMzg3NDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2Qmhs0Vpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNjU5NDcuMC4wLjA



[< Înapoi la listă](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)

**Violeta Anciu**
Remax Klass
[0371 784 083](tel:0371784083)

Emilia Vieru

Email*

Te rugăm să completezi acest câmp

+40 Număr de telefon*

Te rugăm să completezi acest câmp

Sunt interesat(ă) de acest teren vânzare și aş vrea să fac o vizion. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

Publicitate

**IA-ŢI CASĂ
PENTRU CASA TA C**

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

50 000 € 15 €/m²

[Strada Tudor Vianu, Giurgiu, Giurgiu](#)

Teren de vânzare

[3325m²](#)

Tip teren:	agricol
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	3325 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă
Tip vânzător:	agenție

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

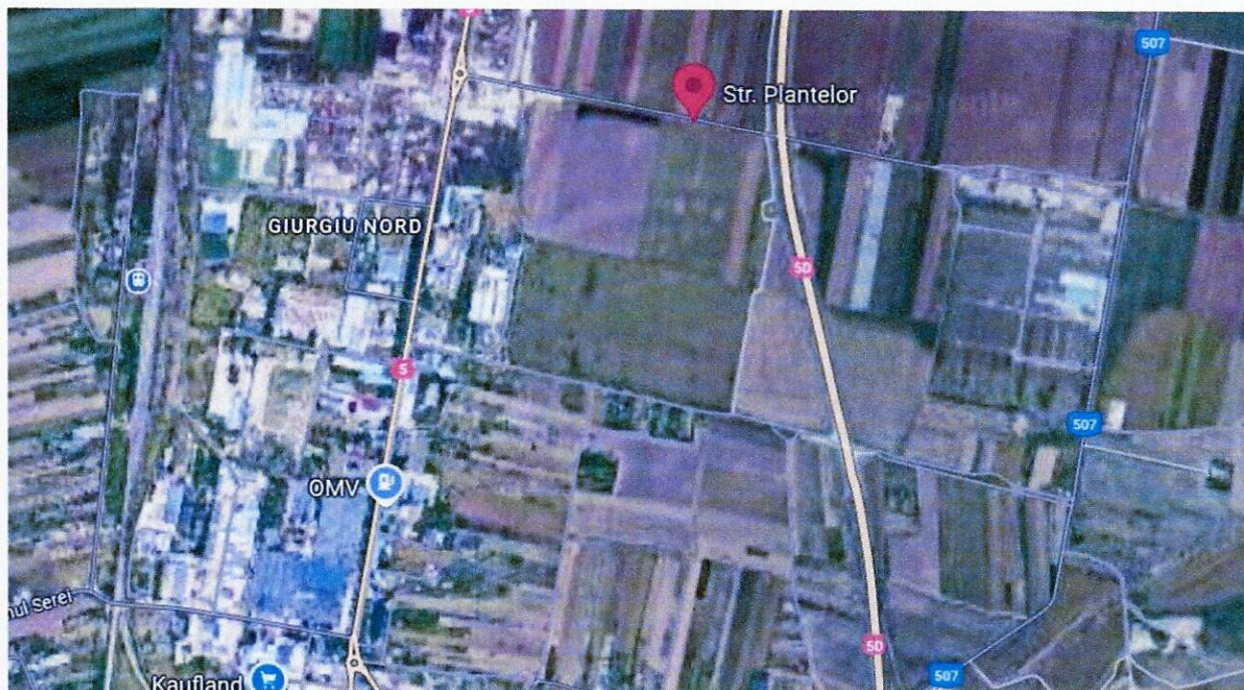
50 000 € 15 €/m²

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

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

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

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



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html? gl=1*a1fq4x* up*MQ..&gclid=Cj0KCCQjwiMmwBhDmARiSABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Posibil schimb cu garsoniera autoturism plus diferenta

23 000 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta



S
A
Vezi toate anunțurile
0722116876

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

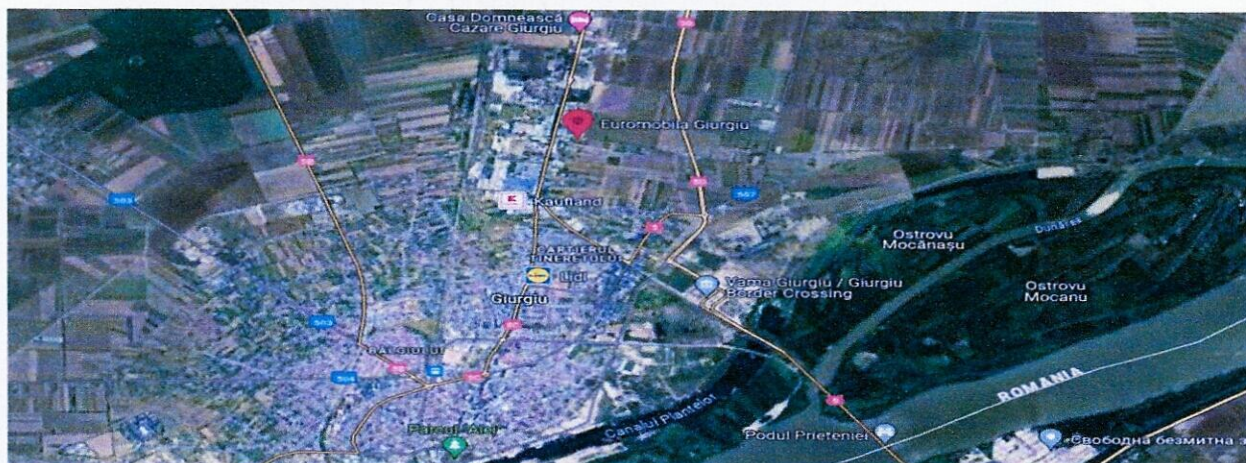
A fost ofertat si cu 24500 euro

Vând schimb teren intravilan cu apartament garsoniera auto

24 500 EUR negociabil



0722116876
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?
Contactează vânzătorul
0722116876
S
A
Vezi toate anunțurile
0722116876



https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1*1kkyx4f* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

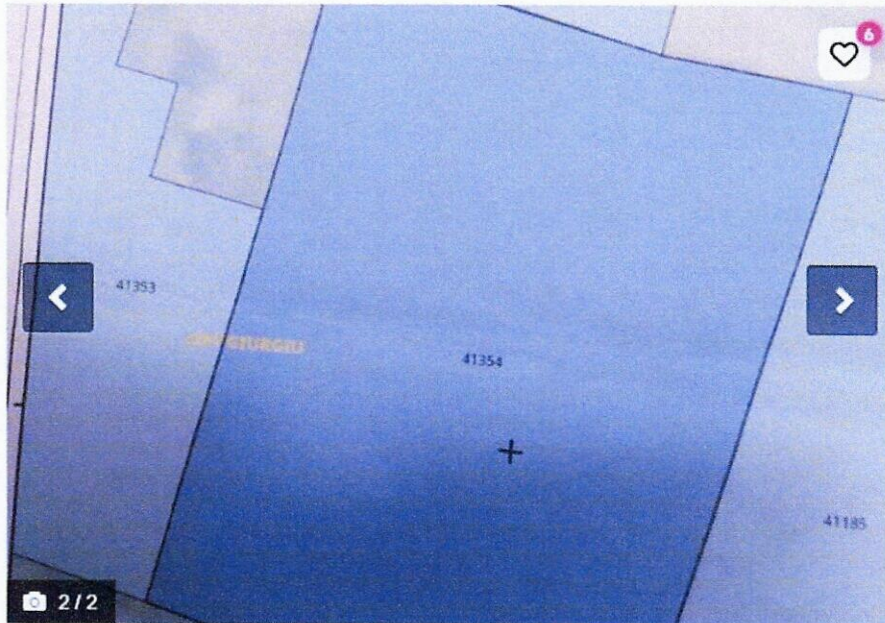
25 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 10/6/2025 5 35 04 AM

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 10/6/2025 5 35 04 AM



florin30maf
Vezi toate anunțurile
0766142675

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valat

Caractere rămase 2939

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj

Distribuie anunțul



Specificații

Descriere

De vânzare teren intravilan în Giurgiu, Soseaua București, vis a vis de euromobila .
3477 mp
Deschidere stradală 50 ml , lungime 70 ml
Preț negociabil 25 euro mp

Teren

21 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Văzută din: 14/11/2025 10:34:22 PM



p.crinela

[Vezi toate anunțurile](#)

0744111777

Descriere

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

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

[Contactează vânzătorul](#)

A FOST OFERTAT si cu 15 EU/mp

Teren

15 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Văzută din: 04/11/2024 07:21:05

Descriere

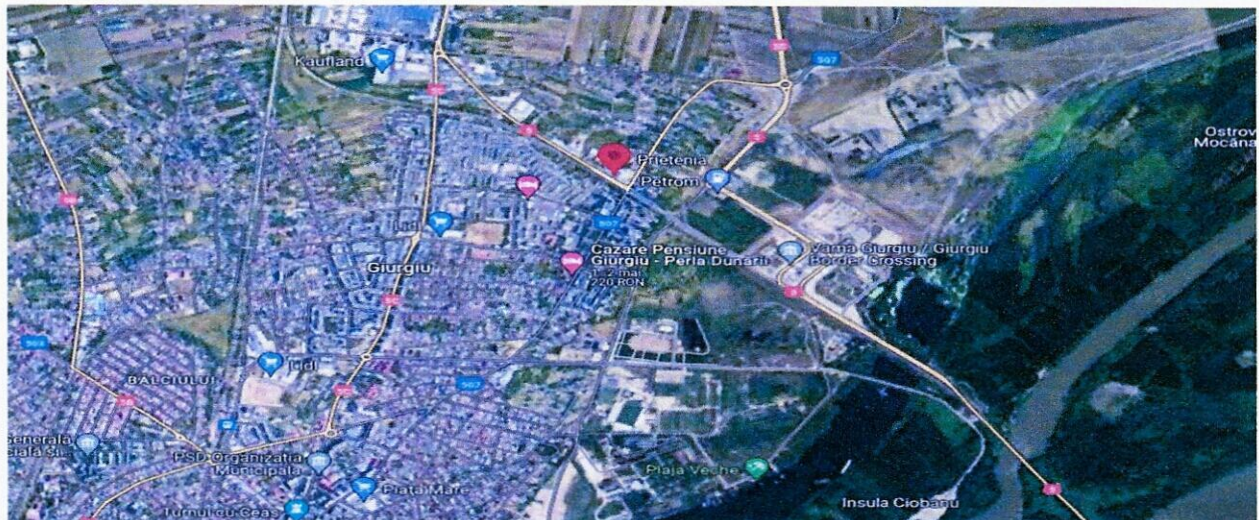
Vand teren 4807 mp in oras Giurgiu intravilan situat in spatele Motelului Prietenia
Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 18 euro mp
- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 13 euro mp
vecinatati case si vile

0744111777

Eună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

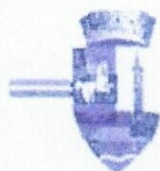
[Adaugă fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)



Anexa Nr. 3 - Fotografii





CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246 211.627, 215.631
mobil: 004 0572 735.333

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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.49.434/15.05.2026

Către,

S.C. CEAROM EVALUĂRI S.R.L.

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

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.106626/23.09.2025 și Actu adițional nr.1/137875/17.12.2025, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței, pentru concesionarea terenului în suprafață de 3835 mp. identificat cu nr. cadastral 48085, provenit din alipirea a două terenuri în suprafață de 2605 mp. și 1.230 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului, FN adiacent Zona Liberă, aflat în domeniul public al Municipiului Giurgiu, pe o perioadă de 25 ani.

Atașăm alăturat Cartea Funciară nr.48085, Actul de alipire nr.361/28.04.2026 și Certificatul de urbanism nr.118/17.03.2026.

p. PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU
VICEPRIMAR,
Ionel Muscalu

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA



**EXTRAS DE CARTE FUNCİIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 48085 Giurgiu



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Sos PORTULUI Nr. FN ADIACENT ZONA LIBERA

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48085	3 835	Teren împrejmuit; - Nord - neimprejmuit; - Sud - neimprejmuit; - Est - între punctele 99B 993 neimprejmuit între punctele 993-3 neimprejmuit între punctele 3- 9 gard din metal; - Vest - neimprejmuit. DOMENIU PUBLIC

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
50321 / 29/04/2026	
Act Notarial nr. 361, din 28/04/2026 emis de UJENIUC MĂDĂLINA ANCA: Se înființează cf. 48085 a imobilului cu nr. cad. 48085/Giurgiu ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: B1 --- nr.cad.47920/cf.47920, --- nr.cad.47916/cf.47916.	A1
Act Notarial nr. 1383, din 23/12/2025 emis de NP UJENIUC MADALINA ANCA: Se înființează cartea funciara 47920 a imobilului cu numărul cadastral 47920 / UAT Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 36228 înscris în cartea funciara 36228; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 47920/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 171099 din 23/12/2025.	A1
Act Notarial nr. 2829, din 12/12/2014 emis de Ciobanu Dinel Victor: Se înființează cartea funciara 36228 a imobilului cu numărul cadastral 36228/Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 35651 înscris în cartea funciara 35651; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 47920/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 171099 din 23/12/2025; pozitie transcrisa din CF 36228/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 67663 din 15/12/2014.	A1
Act Administrativ nr. 22, din 30/01/2014 emis de CONSILIUL LOCAL MUN GIURGIU; B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1230/3835 1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PUBLIC OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 47920/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 171099 din 23/12/2025; pozitie transcrisa din CF 36228/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 67663 din 15/12/2014.	A1 / B 6
Act Administrativ nr. 24947, din 11/06/2018 emis de Primaria Mun. Giurgiu: B5 Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 47920/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 171099 din 23/12/2025; pozitie transcrisa din CF 36228/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 32275 din 12/06/2018.	A1
Act Administrativ nr. 48, din 26/02/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; B6 Se notează trecerea imobilului din domeniul privat în domeniul public OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 47920/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 24506 din 09/03/2026.	A1
Act Administrativ nr. 145028, din 18/11/2025 emis de ANCP GR, B7 Se înființează cartea funciara 47916 a imobilului cu numărul cadastral 47916 / UAT Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 46699 înscris în cartea funciara 46699; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 47916/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 171102 din 23/12/2025;	A1

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

Pagina 1 din 4

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
Act Administrativ nr. HCLM 331, din 28/11/2024 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 116846, din 09/12/2024 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. HCLM 273, din 29/07/2015 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR. 117755, din 10/12/2024 emis de DITL GIURGIU;	
B8 Intabulare drept de PROPRIETATE a terenului, dobandit prin Lege, cota actuala 2605/3835	A1
1) MUNICIPIUL GIURGIU, domeniul public	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din C- 47916/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 171102 din 23/12/2025, pozitie transcrisa din CF 46699/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 151643 din 13/12/2024.	

C. Partea III. SARCINI .

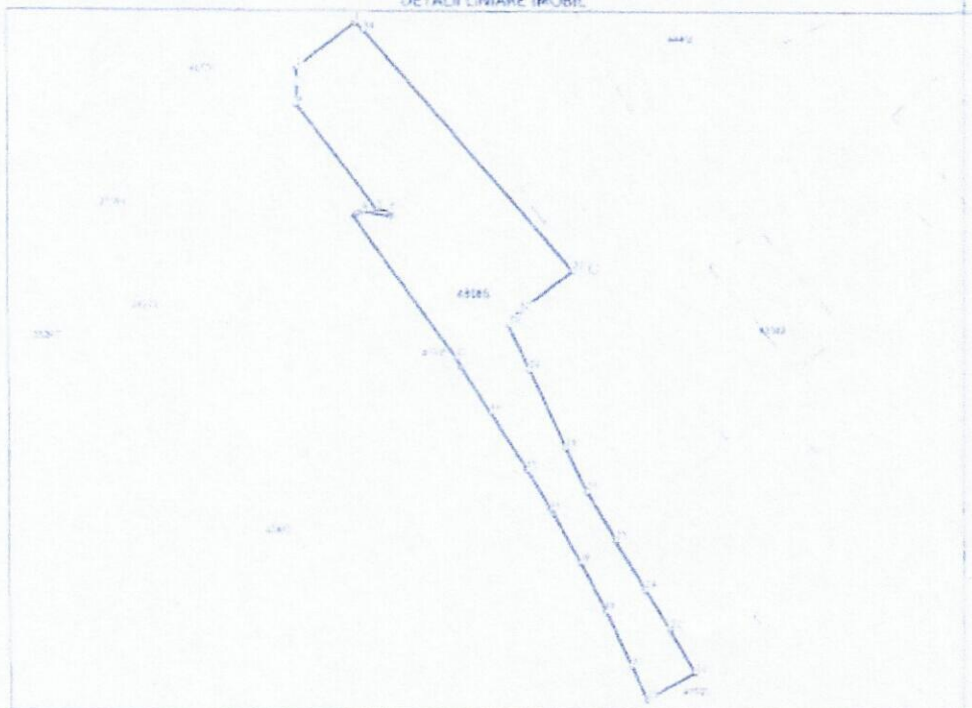
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
48085	3.835	- Nord - neimprejmut; - Sud - neimprejmut; - Est - intre punctele 998-993 neimprejmut, intre punctele 993-3 neimprejmut, intre punctele 3- 9 gard din metal; - Vest - neimprejmut. DOMENIU PUBLIC

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intra-vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	1.230	-	-	-	
2	drum	DA	2.605	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)
1	2	18.854	2	3	4.783
3	4	4.889	4	5	33.787

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
5	6	3.49	6	7	1.431
7	8	7.707	8	9	1.389
9	10	0.787	10	11	0.455
11	12	44.462	12	13	2.799
13	14	13.71	14	15	17.65
15	16	11.684	16	17	1.38
17	18	14.017	18	19	14.184
19	20	15.455	20	21	9.472
21	22	14.106	22	23	12.809
23	24	11.983	24	25	14.636
25	26	0.388	26	27	14.003
27	28	12.36	28	29	22.06
29	30	12.719	30	31	2.196
31	32	2.506	32	33	17.173
33	34	81.602	34	1	3.007

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
15/05/2026, 09:39

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 Legii nr. 677/2001

Pagina 4 din 4

epay.ancpi.ro

Act de Alipire

Subscrisa **MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în municipiul Giurgiu, Șos. București nr. 49-51, județul Giurgiu, CIF 4852455, conform certificatului de înregistrare fiscală seria A nr. 0654814 eliberat de ANAF, reprezentată legal prin domnul **ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN**, cetățean român, domiciliat în municipiul Giurgiu, județul Giurgiu, **Primar al municipiului Giurgiu**, județul Giurgiu, validat în funcția de primar conform încheierii de ședință din camera de consiliu din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătoriei Giurgiu, definitivă prin neapelare, în calitate de proprietară a următoarelor bunuri imobile, astfel:

1- Teren intravilan situat în municipiul Giurgiu, Șos. Portului nr. F.N. ADIACENT ZONA LIBERĂ, județul Giurgiu, în suprafață de 1.230 mp, categorie de folosință curți construcții, tarla. Obs. teren împrejmuit la nord - neîmprejmuit, la sud - neîmprejmuit, la est - între punctele 1-3 neîmprejmuit, între punctele 3-5 gard din metal, la vest - neîmprejmuit, aflat în DOMENIUL PUBLIC, învecinat la nord cu Mun. Giurgiu - domeniu public, CF 47915, la est cu Zona Liberă Giurgiu, CF 40340, la sud cu CF 40340, Zona Liberă Giurgiu, Lot1 și la vest cu CF 47915, Mun. Giurgiu - domeniu public, identificat cadastral cu nr. 47920, înscris în Cartea Funciară nr. 47920 la localitatea Giurgiu, dreptul de proprietate fiind întabulat în baza încheierii nr. 171099 din data de 23.12.2025 și a încheierii nr. 24506 din data de 09.03.2026 eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Terenul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane așa cum rezultă din extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 49315 din data de 27.04.2026 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

2- Teren intravilan situat în municipiul Giurgiu, Șos. Portului TRONSON 3, județul Giurgiu, în suprafață de 2.605 mp, categorie de folosință DRUM. Obs. teren neîmprejmuit, tarla - parcella - aflat în DOMENIUL PUBLIC, învecinat la nord cu CF 40340, Zona Liberă Giurgiu, Lot2 la est cu CF 40340, la sud cu CF 47921, Mun. Giurgiu - domeniu privat și la vest cu CF 47915, Mun. Giurgiu - domeniu public, CF 46699, Șos. Portului, identificat cadastral cu nr. 47916, înscris în Cartea Funciară nr. 47916 a localității Giurgiu, dreptul de proprietate fiind întabulat în baza încheierii nr. 171102 din data de 23.12.2025 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Terenul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane așa cum rezultă din extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 49315 din data de 27.04.2026 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

În vederea alipirii, Primăria municipiului Giurgiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 118 din data de 17.03.2026.

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 48 din data de 26.02.2026 privind aprobarea trecerii din domeniul privat în domeniul public al Municipiului Giurgiu a unui imobil situat în intravilanul Municipiului Giurgiu și alipirea a două imobile situate în intravilanul Municipiului Giurgiu, pentru care nu s-a formulat acțiune la instanța de contencios administrativ conform avizului pentru legalitate nr. 4177 din data de 17.03.2026 emis de Instituția Prefectului-județul Giurgiu, am hotărât alipirea acestor proprietăți într-una singură, rezultând bunul imobil - teren situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Șos. Portului nr. F.N. ADIACENT ZONA LIBERĂ, județul Giurgiu, având nr. cadastral al bunului imobil 48085, în suprafață totală de 3.835 mp, -aflat în DOMENIUL PUBLIC, învecinat la nord cu Mun. Giurgiu - domeniu public, CF 47915, la est cu Zona Liberă Giurgiu, CF 40340, la sud cu CF 47921, Mun. Giurgiu - domeniu privat și la vest cu CF 47915, Mun. Giurgiu - domeniu public, CF 46699, Șos. Portului.

Terenul rezultat din alipire SE AFLĂ ÎN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI GIURGIU și va avea categoria de folosință drum conform art. 3 din Hotărârea Consiliului Local nr. 48 din data de 26.02.2026 privind aprobarea trecerii din domeniul privat în domeniul public al Municipiului Giurgiu a unui imobil situat în intravilanul Municipiului Giurgiu și alipirea a două imobile situate în intravilanul Municipiului Giurgiu.

Documentele care au stat la baza autentificării acestui act de alipire sunt: încheierea de ședință din camera de consiliu din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătoriei Giurgiu, definitivă prin neapelare, certificatul de înregistrare fiscală seria A nr. 0654814 eliberat de ANAF, Hotărârea Consiliului Local nr. 48 din data de 26.02.2026, avizul pentru legalitate nr. 4177 din data de 17.03.2026 emis de Instituția Prefectului-județul Giurgiu, actul de dezlipire autentificat sub nr. 1383/23.12.2025 de notarul public Ujeniuț Mădălina Anca din cadrul Societății Profesionale Notariale Ujeniuț cu sediul în municipiul Giurgiu, actul de dezmembrare autentificat sub nr. 2829/12.12.2014 de notarul public Ciobanu Victor din cadrul Biroului Individual Notarial Ciobanu Victor cu sediul în municipiul Giurgiu, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 22/30.01.2014, actul de dezlipire autentificat sub nr. 1382/23.12.2025 de notarul public Ujeniuț Mădălina Anca din cadrul Societății Profesionale Notariale Ujeniuț cu sediul în municipiul Giurgiu, Hotărârea Consiliului Local nr. 271 din data de 29.07.2015, Hotărârea Consiliului Local nr. 331 din data de 28.11.2024, certificate de atestare fiscală eliberate de Direcția de

Impozite și Taxe Locale Giurgiu, certificatul de urbanism nr. 118 din data de 17.03.2026 eliberat de Primăria municipiului Giurgiu, referatul de admitere (Alipire imobile) nr. 29293/19.03.2026, extrasele de carte funciara pentru autentificare eliberate de Oficial de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu și documentația cadastrală.

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

Tehnoredactat într-un singur exemplar original, la Societatea Profesională Notarială Ujeniuc cu sediul în municipiul Giurgiu, str. Episcopiei nr. 14, astăzi, 28.04.2026 și 4 duplicate, din care un exemplar se păstrează împreună cu originalul în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru OCPI Giurgiu și 2 exemplare pentru proprietari.

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

ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ UJENIUC

Licența de funcționare nr. 3049/2563/16 decembrie 2013
SEDIUL: MUNICIPIUL GIURGIU, STR. EPISCOPIEI NR. 14
BURETEL GIURGIU,
Telefon/Fax: 0246.21.32.21,
e-mail: ujeniuca.madalina@cear.ro

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 361

Anul 2026 Luna aprilie Ziua 28

Eu, **Ujeniu Mădălina Anca** notar public, însoțită de Balaciu Ana-Cristina, (domiciliată în municipiul Giurgiu, I, județul Giurgiu, identificată cu cartă de identitate seria liberată de SPCIEP Giurgiu, secretar în cadrul biroului, m-am deplasat în municipiul Giurgiu, sos. Bucuresti nr. 49-51, județul Giurgiu, la sediul Primăriei municipiului Giurgiu unde l-am găsit pe domnul **ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN, cetățean român, I,** domiciliat în municipiul Giurgiu, A, județul Giurgiu, identificat cu carte de identitate seria C 20.04.2016 eliberat de SPCIEP Giurgiu. **Primar al municipiului Giurgiu, județul Giurgiu,** validat în funcția de primar conform Încheierii de sesiune în camera de consiliu din data de 15.10.2020 din dosarul nr. 13438/236/2020 a Judecătoarei Giurgiu, definitivă prin reapelare, reprezentant legal al **MUNICIPIULUI GIURGIU,** cu sediul în Mun. Giurgiu, sos. Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu, CIF 4852455;

care a declarat că a citit actul în întregime, au înțeles conținutul și consecințele acestuia, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, după care au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar original.

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

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat onorariul în suma de 1.500 lei + TVA în suma de 315 lei achitat cu ordin de plata aprobat în baza referatului de oportunitate nr. 42250/27.04.2026 emis de Primăria municipiului Giurgiu, conform facturii nr. 477/2026.

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

NOTAR PUBLIC,
s.s.Ujeniu Madalina Anca

Secretar,
s.s.Balaciu Ana- Cristina

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Ujeniu Madalina Anca, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
UJENIUC MĂDĂLINA ANCA

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 118 din 13.03.2026

In scopul
"ALIPIRE ÎN 2 (DOUĂ) LOTURI"

Ca urmare a cererii adresate de Cesar JEGA, coordonator Compartiment Cadastru - reprezentant al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. București, nr. 49-51, tel. 0246211627, înregistrată la nr. 27166 din 13.03.2026:

pentru imobil - teren și/sau construcții - situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, sos. Portului nr. FN, adiacent ZONA LIBERĂ, CF nr. 47920, nr. cad. 47920 și șos. Portului, tronson 3, CF nr. 47916, nr. cad. 47916 sau identificat prin plan de încadrare în zonă, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11126DU366/2006, faza PUG, actualizată aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/2021 și 225/2023

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil - teren identificat cu nr. cad. 47920 domeniul public al municipiului Giurgiu cf. act administrativ nr. 22 din 30.01.2014 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU, Act Notarial nr. 1383 din 23/12/2025 emis de NP Ujenic Medalina Anca, Act Notarial nr. 2829 din 12/12/2014 emis de Cobanu Dinel Victor, Act Administrativ nr. 48 din 26/02/2026 emis de Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu

- imobil - teren identificat cu nr. cad. 47916 domeniul public al municipiului Giurgiu cf. Act Administrativ nr. 145028 din 18/11/2025 emis de ANCFI GR; Act Administrativ nr. HCLM 331 din 28/11/2024 emis de Consiliul Local al Mun. Giurgiu, Act Administrativ nr. adeverinta nr. 116846 din 09/12/2024 emis de Primăria Mun. Giurgiu; Act Administrativ nr. HCLM 273 din 29/07/2015 emis de Consiliul Local Mun. Giurgiu; Act Administrativ nr. certificat fiscal nr. 117755 din 10/12/2024 emis de DIT, Giurgiu;

- situat în zona de protecție/siguranță a căii ferate

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona "B" cf. HCLM nr. 173/2007

- folosința actuală: drum

- destinația: drum

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/2011, terenul se află în unitatea teritorială de referință I2-Subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitarii și parcurilor de activități, CC2 - Zona transporturilor feroviare.

I2 - SUBZONA COMERTULUI ȘI SERVICIILOR CU RAZĂ MARE DE SERVIRE, DEPOZITĂRII ȘI PARCURILOR DE ACTIVITĂȚI

UTILIZĂRI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijoci și mici; depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; cercetare dezvoltare, formare profesională, servicii manageriale, servicii pentru zona industrială, transportul, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transport și depozitare, showroom, moteluri, stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje, stații de alimentare cu carburanți, comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul sașiază (inclusiv tip catering), parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale; spații plantate - sovarun, fâși de protecție, păduri de protecție; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: În zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile numai cu luarea măsurilor de protecție la inundații; în parcurile de activități se recomandă activități productive care se situează în zona tehnologiilor de vârf, comerț cu amănuntul cu rază mare de servire, mic gros și en gros în afara „zonei libere”, pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele utilizări: localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) Pentru a fi construite, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000mp și un front minim la stradă de 30m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construite pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară reînnoirea unităților productive respectivă în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

În conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și alii din Regulamentul U.E. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește procesarea datelor cu caracter personal și privind liberul circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/45/CE

perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retrăgerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m.

Retrăgerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m.

Clădirile se vor alini de calcarea clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (treptări, risc tehnologic) în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retrăgere față de limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,9m de la nivelul solului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m, în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carsabile.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carsabil de minim 4m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de servicii.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deo în afara circulațiilor publice, pentru norme specifice de activități vezi capitolul 9 din TRU 1 - Prescripții generale.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unei parcaji în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de carter sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ușor, ocazi sau creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 15m, cu excepția utilajelor.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Clădirile de bronz se vor orienta spre circulațiile publice.

CONDIIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale, etc.). Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelei publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății. Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața terenului și se vor amplasa de regulă perimetral. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul execuției construcțiilor arbori importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru la trunchi peste 15cm; în cazul în care unii arbori se vor planta în schimb alți 10 arbori la perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față, minim 40% din grădina de față să se planteze cu arbori. Spațiile reconstruite și neocupate de scoose, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă utilizarea dalilor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ÎMPREJMURI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,2m cu un soclu opac de cea. 0,3m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,2m.

În cazul necesității unei protecții sportive este permisă amplasarea, la cea. 4m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,5m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști.

Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniamentul pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2,4mp ADCI/mp teren sau, după caz, 7,5m²/mp teren

CC2 - ZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

Notă: au fost excluse din CC2 zonele căilor ferate existente, propuse la desființare din rațiuni urbanistice și economice.

UTILIZĂRI ADMISE stații de călători, de marfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare: servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare, amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcționării și pentru asigurarea securității transportului feroviar, lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antiferice, etc.), spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a întreprinderilor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisajistic; parcaje pentru salariați și pentru călători. Aceste utilizări sunt permise numai în zonele care nu fac obiectul reabilitării în cadrul strategiei municipiului Giurgiu.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul CFR și a Ministerului Transporturilor, conform reglementărilor legale, zona de protecție a

Prințesa Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

În conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și ale Regulamentului UE, 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE

cadestrală CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora; depozitele și anexele CF vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie, în zonele de infrastructură feroviară propuse în strategia autorităților locale spre relocare sunt permise numai lucrările necesare pentru siguranța circulației

UTILIZĂRI INTERZISE: în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice (20m din axul CF) este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea oricăror lucrări de construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea înălțimii sau a semnalelor feroviare, orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea opacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului fizic, depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare

CARACTERISTICI ALE PARCELEI, OR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Conform studiilor de specialitate

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINAMENT: Conform studiilor de specialitate

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Conform studiilor de specialitate

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Conform studiilor de specialitate

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

Înălțimea maximă admisă (cu excepția instalațiilor tehnice): 20m

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua publică de apă și canalizare și se va asigura preapuzarea acelor uzate, inclusiv a acelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Conform studiilor de specialitate.

În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului. Orice parte a terenului înaintea vizibilității dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp și tratate peisagistic.

ÎMPREJMURI: Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 1,5m (pentru închitile tehnice situate în zonele industriale H, I2, M împrejmuirile la stradă vor avea 2,2m) și vor fi dublate cu gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare vor fi de regulă opace și vor avea maxim 2m înălțime. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cea 4m cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști.

Porțile de intrare pentru autovehicule vor fi treabze de la alinament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 7,5mc/mp

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr. 47916, nr. cad. 47916, CF nr. 47920 nr. cad. 47920, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, autorizarea investiției poate fi condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism.

Imobilele rezultate în urma zădirii sunt construite doar dacă sunt îndeplinite cumulativ toate condițiile precizate în regulamentul tehnic, inclusiv condițiile referitoare la asigurarea accesului carosabil la drum public sau privat, a condițiilor precizate în regulamentul tehnic referitoare la caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni, deschideri), amplasarea clădirilor față de alinament, amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, încadrarea în banda de construibilitate, asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere, etc.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul cedării pentru

"ALPIRE 2 (DOUĂ) LOTURI."

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

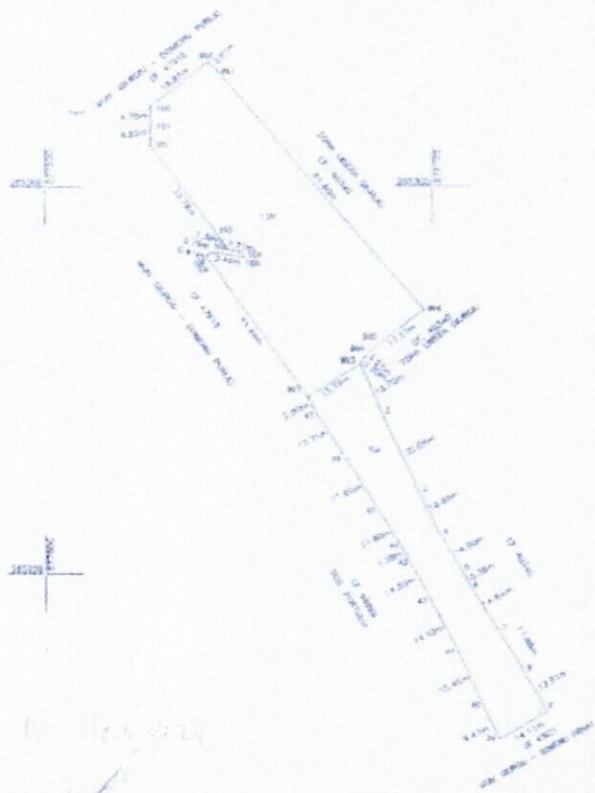
În accepțiunea elisordării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/ de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului, Agenția pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd. București, bl. 111, sc. A+B, parter

În aplicarea Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/ 11/ CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/ 35/ CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/ 337/ CEE și a Directivei 98/ 61/ CE, prin certificatul de

Prințipa Municipality Giurgiu este operator de date cu caracter personal

În conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului UE 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE

Nr. cadastral	Suprafata terenului	Adresa imobilului	
4792/4793	5531 m ²	Municipiul Giurgiu Avenue Parului nr. 19 ADACOSTI ZEANA COMUNA Județul Giurgiu	
Cartea funciara nr.	4792/4793	LRT	DRUGU



Tabel de miscare parcelara pentru dispire imobil

Nr. cadastral	Categorie de teren	Descrierea imobilului	Starea actuala (data de analiza)		Starea noastra (data realitate)	
			nr. cat.	Suprafata (m ²)	Categorie de teren	Descrierea imobilului
4792/4793	10	Teren intravilan intravilanizat - Nord - intravilanizat - Sud - intravilanizat - Est - intravilanizat - Vest - intravilanizat, zona parcul nr. 19 - Vest - intravilanizat COMUNA ZEANA	10	5531	10	Teren intravilanizat intravilanizat - Nord - intravilanizat - Sud - intravilanizat - Est - intravilanizat - Vest - intravilanizat, zona parcul nr. 19 - Vest - intravilanizat COMUNA ZEANA
4792/4793	10	Teren intravilanizat - intravilanizat COMUNA ZEANA	10	2655	10	
Total teren				2655		

PRESEDINTE
DE SEDINTA

SECRETAR
GENERAL

PRESEDINTE
DE SEDINTA

SECRETAR
GENERAL