



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 89,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Ul. Toporași, adiacent nr.19B

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.69.511/10.07.2026;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.71.971/17.07.2026;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Hotărârii nr.330/27.10.2022 a Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu;
- prevederile 364, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.1730 din Legea nr.287/2009 Codul Civil;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.149/25.06.2026 privind stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 89,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Ul. Toporași, adiacent nr.19B;
- prevederile alin.(4), Cap.VII din Contractul de concesiune nr.47.477/05.12.2016.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea prin atribuire directă a unui teren care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 89,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Ul. Toporași, adiacent nr.19B, înscris în cartea funciară nr.37164.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare pentru determinarea prețului de vânzare prin atribuire directă a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 89,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Ul. Toporași, adiacent nr.19B, înscris în cartea funciară nr.37164, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul vânzării directe a terenului este de 8.971 Euro, la care se adaugă TVA, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de societatea Cearom Evaluări S.R.L., înregistrat cu nr.53.984/27.05.2026.

Art.4. Contravaloarea Raportului de evaluare și a cheltuielilor cu perfectarea formelor legale în formă autentică, vor fi suportate de către cumpărător.

Art.5. 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 Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Taxe și Impozite Locale Giurgiu și domnului Jantea Dumitru.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

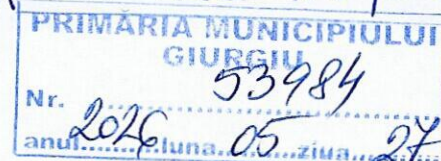
Gâdea Gheorghe

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

**Giurgiu, 30 iulie 2026
Nr. 197**

Adoptată cu un număr de 16 voturi pentru și un vot împotriva din totalul de 17 consilieri prezenți



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara:

➤ Teren intravilan in suprafata de 89 mp

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN
NR. CAD. 37164 UAT GIURGIU STR. ULICIOARA TOPORASI 19B IN SCOPUL VANZARII, PROPRIETATE
PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizatori: PRIMARIA GIURGIU

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

✓ Evaluator Vieru Laurentiu Emil

25.05.2026

SINTEZA EVALUĂRII

Raport 51.7/25.05.2026

Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	25.05.2026		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara domeniul privat formata din teren intravilan considerat liber de constructii – nr. cad.37164, conform comanda beneficiar		
Adresa proprietatii	Mun. Giurgiu, Str. ULICIOARA TOPORASI 19B		
Proprietari	PRIMARIA GIURGIU, domeniul privat		
Numar Carte Funciara	37164		
Lista actelor de proprietate	Act Administrativ nr. Hotarare nr. 480, din 17/12/2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU (certificat fiscal nr. 51995/22-12-2015 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; ANEXA LA Hotararea nr 480/17-12-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA 2 LA Hotararea nr. 480/17-12-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; adresa nr. 51306/22-12-2015 – Emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU		
Utilizarea actuala	Utilizat prin concesiune la data inspectiei – amplasare constructie anexa tip garaj.		
Cea mai buna utilizare	rezidential. Terenul are acces la drum public prin alee de acces si este inconjurat de proprietati rezidentiale.		
Ocupanti:	Proprietar: ☐	Concesionar: ☒	Libera: ☐
Suprafete (mp)	TEREN: 89 mp (masurat), 89 mp din acte, conform extras CF nr. 57783/2026		
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in loc. Giurgiu, str. Ulicioara Toporasi 19B, jud. Giurgiu. Proprietatea imobiliara se află în zona centrala a orasului. Zona are caracter rezidential,comercial si servicii, valorile terenurilor sunt relativ mari din cauza potentialului constructiv. Gradul de ocupare al terenului este relativ crescut, terenurile din zona sunt utilizate conform destinatiei curti-constructii. Zona dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii.Terenul are acces la drum public asfaltat. Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaze (in zona). Teren neimprejmuit.		
Descriere teren	Teren liber cu forma neregulata, neamenajat. Deschidere la drum public asfaltat.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanța
	Electrice	☒	La limita
	Incalzire	☐	La limita
	Alimentare cu apa	☒	La limita
	Alimentare cu gaze	☒	La limita

	Canalizare	☒	La limita
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	☐ DA ☒ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Contract de concesiune pentru 49 de ani, Jantea Dumitru.		
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unui teren intravilan. Terenul central, categorie de folosinta curti-constructii cu deschidere la drum public cu o banda pe sens, zona comerciala, rezidentiala si de servicii.		
Abordari in evaluare:	S-au aplicat urmatoarele abordari: abordarea prin piata – comparatia vanzarilor		
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu cuprinde TVA)	LEI	EURO	
	47.100	8971	
- valoare unitara	529 Lei/mp	101 Euro/mp	
Curs de schimb valutar (lei/EUR – curs BNR)	5,2467		

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

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

CUPRINS

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

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. 0705/2026

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 aceștia. În acest caz:

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

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

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚA A EVALUĂRII

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

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUĂRII

1.4.1. Adresa postală: Proprietatea este situată în Giurgiu, Str. Ulicioara Toporasi 19B, jud. Giurgiu, nr. cad. 37164, CF 37164.

1.4.2. Identificare cadastrală

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF 37164 a mun. Giurgiu, nr. cad. 37164.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului compus din teren intravilan în suprafața măsurată de 89 conform CF 37164, proprietate 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 MUNICIPIUL GIURGIU dreptul de a dispune de teren.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: **sunt evidenciate/cunoscute evaluatorului conform documente puse la dispoziție – contract de concesiune.**

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

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață în vederea vanzării, 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 = 5,2467 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **25.05.2026**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

³Evaluarea include toate cercetările, informațiile, rationamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Aceasta activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării. Etapele evaluării sunt:

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

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

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;*
- 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 terenului 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:** titlu de proprietate conform extras CF nr. 37164 - Act Administrativ nr. HCLM 321/11.11.2021 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU
- **din surse publice:** -
- **analiza de piață:** site-uri imobiliare și publicații 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 ca toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviciate; orice abatere de la această ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage responsabilitatea 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 țin 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 ca evaluarea să se realizeze în ipoteza ca 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:

1. proprietatea evaluata are suprafata mai mica de 150/200 mp, ca atare nu pot fi amplasate constructii autorizate pe teren. La inspectia a fost identificata existenta unei anexe gospodaresti tip garaj pe teren, ca atare acesta a fost asimilat unui teren construibil.
2. Concesiunea nu face obiectul raporului, terenul este considerat liber de sarcini.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- i. utilizarea este permisa doar clientului/beneficiarului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- ii. prezentul raport este realizat in scopul garantarii imprumutului si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiara, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat 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 25.05.2026.

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre Vieru Laurentiu, evaluator autorizat EPI in data de 25.05.2026. Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului Primariei Giurgiu, la exterior, cuprinzand amplasamentul. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre beneficiar, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

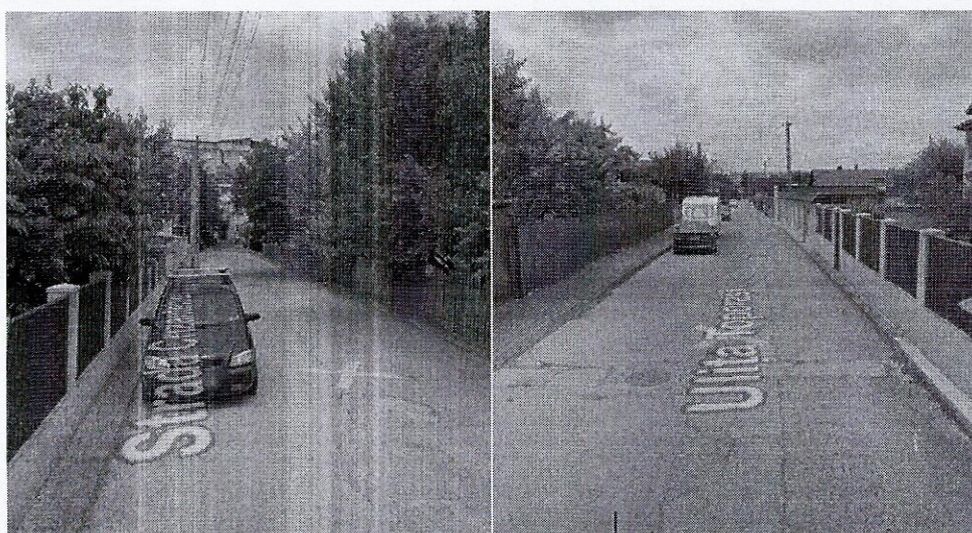
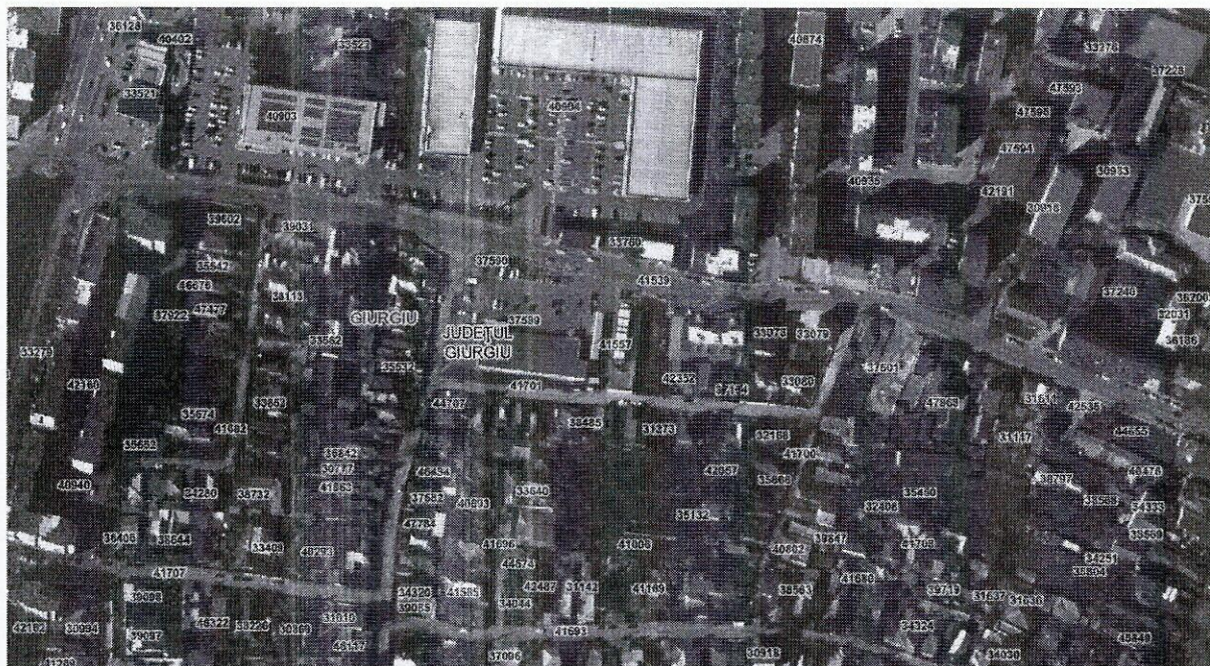
In urma investigatiilor, nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, Str. ULICIOARA TOPORASI 19B, judetul Giurgiu, pe suprafata totala de 89 mp. Acces din drum public asfaltat.



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



- **caracteristici fizice ale terenului**, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)
 - **Suprafata**: 89 mp masurat, 89 mp din acte conform extras CF atasat in Anexe
 - **Forma**: regulata
 - **Planeitate**: plan
 - **Alte informatii**: categorie folosinta curti-constructii conform extras CF
- **utilizarea actuala a amplasamentului**: neutilizat la data inspectiei
- **utilitati**: retea de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului**: rezidential

2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTII

Nu este cazul.

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

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

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

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:

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

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-giurgiu-IDj0mI5.html>

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-IDjPls6.html?search_reason=search%7Cpromoted

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

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Cj0KCCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Nr. crt.	Adresa / zona	Suprafata teren (mp)	Pret teren (euro)	Pret / mp (euro)	Deschidere teren (ml)	Obs	Link
1	Ultrasentral - intersectia str. Nicolae Gogea & str. Folgor, Giurgiu	300	715.000,00	238,33	15/18	case caramida	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-ultrasentral-in-giurgiu-300mp-1048dww.html
2	Soseaua Bălănești, Giurgiu	1984	60.000,00	30,24	10,36		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-giurgiu-1984mp-5f0n0ie.html
3	2 loturi utilitate, zonă centrală, Giurgiu	683	125.000,00	183,02	8/9	lot constr. demolabilă	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2-loturi-utilitate-zona-centrala-giurgiu-683mp-1000p47.html
4	Strada Război, Giurgiu	350	62.000,00	177,14		constr. demolabilă	https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-giurgiu-350mp-1000p47.html
5	Drumul Stănescului, Giurgiu	3488	69.700,00	20,00	10	constr. 40 mp	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vand-teren-3-488mp-drumul-stanescului-giurgiu-1000p47.html
6	DN5 la intrare frontiera Podul Prieteniei	5000	400.000,00	80,00	64	Vanzare sau inchiriere se poate pacta	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-oportunitate-inchiriere-sau-vanzare-5000-m2-1000p47.html
7	Drumul Feteșel, Giurgiu	2614	30.000,00	11,48	24	P+1+M	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-drumul-fetesel-giurgiu-2614mp-1000p47.html
8	Str. Gloriei 15, Giurgiu	3000	75.000,00	25,00		Vanzare sau inchiriere a fost 23 eur/mp in ian.2025	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-sau-inchiriere-3000mp-1000p47.html
9	Strada Negru Vodă și Str. Deseb, Giurgiu	14000	532.000,00	38,00	60	desch. DE	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vand-14-000mp-giurgiu-strada-negru-voda-1000p47.html
10	Str. Măceșuța cu Sos. Buzărești, Via și Via Danabana, Giurgiu	9591	387.640,00	40,00	29		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-via-si-via-danabana-9591mp-1000p47.html
11	Sos. Prietenie vis-a-vis de Rompetrol, Giurgiu	2220	115.000,00	51,80	20		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-2220mp-1000p47.html
12	Sos. Gîrtoari Vama Giurgiu	10000	1.000.000,00	100,00		la 200 ml de vama	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vand-10-000mp-1000p47.html
13	Drumul Plopiilor, Giurgiu	331	3.374,00	10,19		loturi	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-drumul-plopiilor-giurgiu-331mp-1000p47.html
14	Str. Anifor 29, Giurgiu	500	10.000,00	20,00	23	P+2; a fost 24 eur/mp	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-giurgiu-nord-15-000mp-strada-nord-1000p47.html
15	Str. Anifor 29, Giurgiu	1000	20.000,00	20,00	23	P+2; a fost 24 eur/mp	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-giurgiu-nord-15-000mp-strada-nord-1000p47.html
16	Sos. Ghidaruca 198, Giurgiu	1665	46.620,00	28,00			https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-giurgiu-1665mp-1000p47.html
17	Sos. Buzărești - vis-a-vis de Eurodom, Giurgiu	3477	86.925,00	25,00	50	in ian. 2025 a fost oferit cu 20 eur/mp; pusat cel puțin din apr. 2024. Anunt de 525 zile	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3477mp-1000p47.html
18	Str. Negru Vodă, Giurgiu	1036	40.404,00	39,00	12	in ian. 2025 a fost oferit cu 40 eur/mp	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-sau-negru-voda-direct-proprietar-1036mp-1000p47.html
19	Intr. Olăuți, Giurgiu - semicentral	700	35.000,00	50,00	17	in ian. 2025 a fost oferit la același pret	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-700mp-1000p47.html
20	Drumul Amargului, Giurgiu	1678	50.340,00	30,00		oferit din ian. 2024 cu 39 eur/mp; se poate lotiza in 2 loturi-eurom servitute	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-terenul-giurgiu-1678mp-se-pot-lotiza-in-2-loturi-eurom-servitute-1000p47.html
21	Intr. Navodului, Giurgiu	1700	25.000,00	14,71	11	in dec. 2024 a fost oferit la același pret	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-1700mp-1000p47.html
22	Ulișoara Hodișoalei/Sos. Alexandriei, Giurgiu	800	16.000,00	20,00		oferit din dec. 2024 cu același pret; vinde mai multe terenuri	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilan-de-vanzare-800mp-1000p47.html
23	120m de DN5 (parte din drumurile europene E70 și E85), distanță de 600m, de pe Strada Plantelor	3325	50.000,00	15,04	33	oferit la același pret in perioada ian-mai 2025	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vand-teren-industrial-comercial-giurgiu-3325mp-1000p47.html
24	Str. Gloriei, Giurgiu	17500	1.26.000,00	7,20	23	oferit in nov. 2024 la 142.000 eur; P+2+M	https://www.imobiliare.ro/ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-17500mp-1000p47.html
25	Giurgiu	963	46.800,00	48,60	32	acces la E85	https://home.ro/ro/teren-de-vand-963-m-in-giurgiu-cu-acces-la-e85-4040616.html
26	Sos. Bălănești	8000	120.000,00	15,00	30		https://home.ro/ro/teren-de-vanzare-in-giurgiu-8000mp-1000p47.html
27	Centrul Com. Aurora	1456	465.920,00	320,00	21	ULTRASENTRAL - oferit si la 437000; chirie 2,2 eur/mp	https://home.ro/ro/teren-de-vanzare-teren-ultrasentral-1456mp-1000p47.html
28	Între Călugăși și Fan Curier, Giurgiu	58430	3.499.000,00	59,88	197	P+4; plat. betonata 12.000 mp	https://home.ro/ro/teren-intravilan-58430mp-1000p47.html
29	in apate la Tec, Giurgiu	4000	68.000,00	17,00		oferit in ian. 2025 cu 11 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-4000mp-1000p47.html
30	Str. Lupeni, Giurgiu	2000	90.000,00	45,00	37	P+2E	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-cu-anunt/vand-teren-in-mun-giurgiu-2000mp-1000p47.html

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 median-centrila 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 logistic si servicii 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 evidentiata 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

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

3.1.3. OFERTA

În ceea ce privește oferta de terenuri din zona analizată, prețurile se situează în intervalul de valori de 50 eur/mp – 112 eur/mp, ele variind în funcție de mărime, amplasare, utilități, durata expunerii pe piață.

Comparabile utilizate în analiza de piață:

COMP 1

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

teren cu amplasare similară oferit la vânzare din 2021. Conform CU regim de înălțime P+1+M, POT 50%, deschidere 22 ml, formă neregulată care poate duce la o pierdere de utilitate de 30%. Valoare inițială 210 eur/mp, valoare actuală 100 eur/mp.

COMP 2

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

teren oferit la vânzare amplasat în imediată apropiere a subiectului, oferta constantă din 2019 până în prezent. Amplasare favorabilă cu acces la Ulicișoara Toporăși.

COMP 3

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

teren cu amplasare centrală, suprafață mai mare de 500 mp cu deschidere mare de 30 ml, CUT și POT similar, zonă 1 Decembrie 1918.

Analiza datelor secundare

<https://www.storia.ro/ro/oferta/proprietate-de-vnzare-strada-cfr-zona-central-IDH2C5>

teren amplasat ultracentral, în imediată vecinătate a primăriei Giurgiu. Valoarea oferită pentru vânzare este 300 eur/mp, aceasta a scăzut de la 325 eur în 2021 la 300 eur la data evaluării. Evaluatorul a abordat proprietarul și/sau reprezentanții acestuia, tendința în negocierea directă la nivelul anului 2025 a fost de posibilă colaborare pentru construirea unui condominiu, oferta refuzată în prezent, negocierea directă a fost la nivel de 195 eur/mp. 175 eur/mp a fost refuzată direct, fără posibilitatea de discuții. Ofertă continuă timp de 5 ani fără ofertă concretizată.

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevante, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.⁸

⁸SEV 100 – Cadrul general, par.14

3.1.5. CONCLUZII

În urma analizei cererii și ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona că pe piața specifică, respectiv cea a terenurilor amplasate în zona median-centrală, balanța înclină în favoarea cererii.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

În acest caz, considerăm că utilizarea comercială este cea mai potrivită având în vedere localizarea proprietății, respectiv zona cu caracter rezidențial, comercial și servicii.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, proprietatea imobiliară logistică și servicii: este permisă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

Conform datelor analizate și a indicatorilor urbanistici pe care îi permite zona, cea mai bună utilizare a terenului liber o constituie dezvoltarea unor proprietăți logistice și servicii.

Conform analizei de piață realizate de evaluator, valoarea de piață a terenurilor libere de construcții are valoarea de piață încadrată în plaja 100-150 eur/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 acestora 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, fizice, utilitatile disponibile si zona.

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 vanzarilor.

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

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

4.3. 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 princare renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata adreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica adreptului 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
47.100	8971	-	-	-	-

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARI

În aplicarea abordărilor și metodelor pentru estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății subiect, în scopul garantării împrumutului, au fost utilizate date de intrare obținute de pe piață. Astfel, pentru aplicarea **abordării prin piață** s-au utilizat date de intrare obținute de pe piață. Pentru **abordarea prin venit** sunt utilizate date de intrare și ipoteze care ar fi adoptate de către participanții de pe piață. În **abordarea prin cost** se determină costul și deprecierea aferente unui activ cu aceeași utilitate, prin intermediul analizei costurilor și deprecierii existente pe piață.

Pentru a selecta valoarea de piață cea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piață specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea **abordării prin piață** s-au bazat pe date suficiente și relevante iar nivelul mediu de activitate al pieței specifice (NAP) a indicat un grad de încredere mediu al rezultatului.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piață specifică prezentate în raport, au condus la faptul că **abordarea prin piață** este cea mai **relevantă și adecvată** pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect, raportat la utilizarea desemnată a evaluării – **vanzare**.

Valoare de piață recomandată	
Abordarea prin piață	
47.100 LEI	8971 EURO

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR AUT. 0705/2026

5.3. MENTIUNI TRANZITORII

- 5.3.1.** Concluzia asupra valorii, estimata in cadrul raportului de evaluare, este independenta de orice presiune din partea clientului sau a unei terte parti.
- 5.3.2.** Daca in prezentul raport se regasesc mentiuni cu privire la derogari de la Standardele de evaluare, impuse in scris de catre institutie si ele au fost aplicate de catre evaluator, prejudiciile cauzate prin impunerea acestor derogari de catre institutia de credit, vor atrage raspunderea acesteia.
- 5.3.3.** Verificarea raportului de evaluare, pentru uzul intern al beneficiarului, poate fi realizata de catre evaluatori interni sau de catre evaluatori externi, la solicitarea institutiei. Aceasta actiune va fi realizata de catre evaluatori autorizati, membri titulari ANEVAR, care nu pot fi aceeasi cu evaluatorii care au elaborat prezentul raport.
- 5.3.4.** Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.
- 5.3.5.** Costul este suma de bani necesara pentru a achizitiona sau produce activul. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un 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 metoda comparatiei vanzarilor

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		210.000	30.000	129.060
Suprafata- m ²	89,00	2.069,00	268,00	717,00
Pret oferta €/m ²		101	112	180
Ajustare pentru negociere		-5%	-10%	-24%
Valoarea ajustare		-5	-11	-43
In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 5% - 15% .Proprietatile comparabile 1 si 2 oferate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective. Analiza efectuata pentru terenuri cu amplasare centala oferate la vanzare indica o perioada aferenta marketing adecvat 36 - 60 luni sau discount direct 24%				
Explicatie ajustare				
Pret ajustat		96	101	137
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		96,4	100,7	136,8
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		96	101	137
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		96	101	137
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	mai.26	mai.26	mai.26	sept.25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		96	101	137
Localizare	Toporasi/central cu vizibilitate buna	Str. Garii/asimilat central cu vizibilitate f buna	Toporasi/central cu vizibilitate buna	1 decembrie 1918 / central cu vizibilitate buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari, proprietatile comparabile 3 si 2 au localizare centrala respectiv median - periferica, analiza de piata indica ajustare de cca 84% pentru amplasare superioara		
Acces/ Vizibilitate	bun/bun	bun/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari, comparabilele au acces si vizibilitate similara		
Utilizare	rezidential	rezidential/comercial/admi n	rezidential	rezidential/comercial/admin
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari, analiza pe perechi de date comp 2 raportat la 1 si 3 nu indica diferente dpdv utilizare		

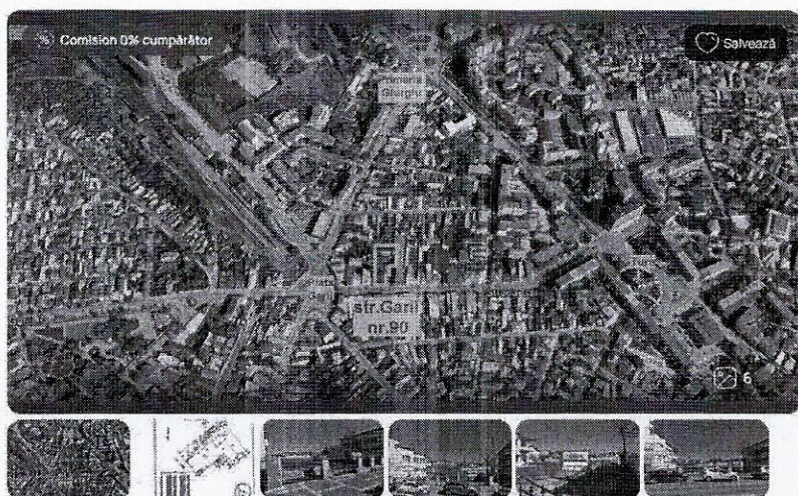
Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT=1,5mpADC/mp , POT=30%, h=P+3-4	POT 70%, H = P+1+M	CUT=2mpADC/mp , POT=50%, h=P+3-4	CUT=1,5mpADC/mp , POT=30%, h=P+3-4
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-constructii in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.			
Deschidere	8	22	49	30
procentul laturilor	0,72	0,23	8,96	1,26
Ajustare		10%	0%	0%
Valoarea ajustare		10	0	0
Explicatie ajustare	Sunt necesare ajustari, deschiderea pentru comp 1 este suficienta pentru lotizare si/sau utilizari alternative inclusiv comercial cu desfacere. Interviu direct indica 10 - 20% ajustare pentru acest element de calcul.			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	89	2.069	268	717
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	-36
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari pentru comp 3, aceasta se incadreaza in cerintele standard ale pietii, suprafata in limitele 350 - 700 mp specific dezvoltarii unui proiect imobiliar tip locuinta unifamiliala, suprafata comp 3 este > 500 mp. Analiza pe perechi de date comp 2 si 3 indica ajustare neg 36 eur/mp			
Alte ajustari	liber, forma regulata	liber, forma neregulata	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
		da	da	da
Ajustare neta		10	0	-36
		10%	0%	-26%
ajustare bruta		9,64	0,00	36,00
		10,00%	0,00%	26,32%
Pret ajustat		106	101	101
	Euro	Lei		
Valoare adoptata/mp	101	529		
Valoare teren	8.971	47.069		
rotunjit la	8.971	47.100		
Curs Euro	5,2467	0		
		106	101	101
		-5,02%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (101 E/mp la 106 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 2 a indicat ca valoarea acesteia este 101 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 47.100 lei.

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Comp 1

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



Gheorghe Lazar
Director zona
IMS PROPRIETATI

0749274716
0212095673

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Raportează anunț

Descriere teren

Proprietatea este situata in Giurgiu, zona ultracentraia, str. Garii, nr. 90.

Suprafata teren: 2069 mp

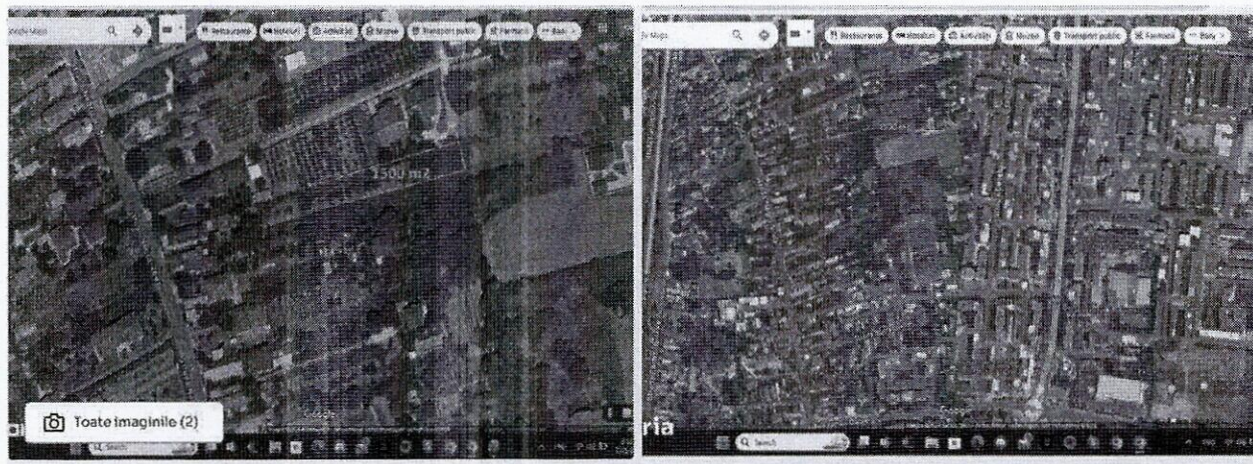
Ideal comercial - rezidential

PRET - 210.000 euro + TVA

Contact:

Gheorghe Lazar - [0749274716](tel:0749274716) [Apelați acum](#)

09/11/2021	Actualizat	€ 440000	romimo.ro
25/10/2021	Actualizat	€ 440000	romimo.ro
18/10/2021	Actualizat	€ 440000	romimo.ro
13/10/2021	Actualizat	€ 440000	romimo.ro
27/09/2021	Actualizat	€ 440000	romimo.ro
13/09/2021	Actualizat	€ 440000	romimo.ro
08/03/2022	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
01/03/2022	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
22/02/2022	Scădere preț	€ 320000 37,5%	romimo.ro
29/03/2023	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
22/03/2023	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
05/08/2025	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
07/07/2025	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
23/06/2025	Actualizat	€ 320000	romimo.ro



Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

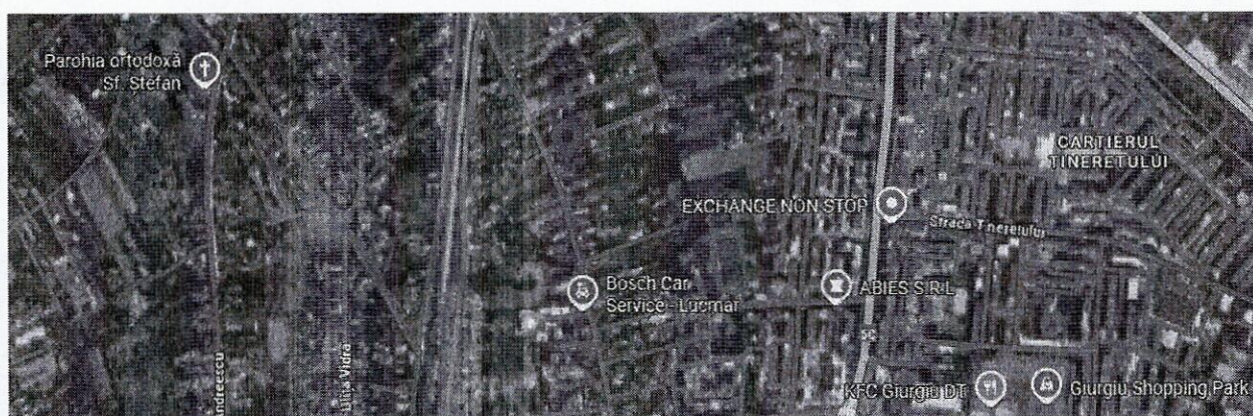
55 € 0 €/m²



Victor Nitu

☎ 0766 949 916

Vand teren intravilan, in Giurgiu, suprafata 1500 de metri patrati, acces din strada Magnoliei, adiacenta strazii Negru-Voda. Zona de vile. Posibilitate racordare usoara la utilitati(apa, curent, canal, gaze). Pret negociabil. Adresa: Negru-Voda numarul 74.



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-giurgiu-IDj0m15.html>

7183116 - Giurgiu (GR) DETALII INTRAVILAN

IMAGINI

LOCALIZARE

ISTORIC

Acțiuni

Proprietate	PMZ	Comparabile	Intrări noi pe piață
€ 129.060	€ 12.000	60	18
-14,5% de la € 150.000	-12,5% de la € 12.000	-15,4% de la € 12.000	-18,0% de la € 12.000

Valoarea Mediană Estimată

Giurgiu € 12.000

Giurgiu € 12.000

Totale actualizări

Afișare grafic

Tendința în ultimele 12 luni

Data	Eveniment	Preț	Sursa
24/10/2025	Actualizat	€ 129.060	OLX

Giurgiu 1 12,3%

Giurgiu 1 12,3%

Postat 23 septembrie 2025

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

129 060 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ

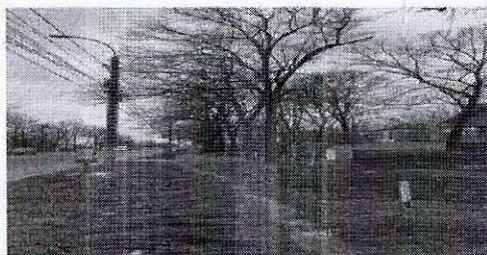
REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 717 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

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



Postat azi de 18:00

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

65 000 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 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 construcția casei, spațiilor auto, afaceri, sau orice alt proiect de dezvoltare.

Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 1 000 m²

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

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

PRIVAT

AUTO

Pe OLX din martie 2025

Activează la 15:45

Trăiește mai bine

075 716 9282

Îți mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu

Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător pe

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor s

Arată mai multe

PUBLICARE



dezambalare: Plată sigură și rapidă

0000000000

PUBLICARE

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

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

Teren

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe hartă](#)

30 000 EUR

Valabil din 5/12/2026 7:08:16 PM

Specificații

Suprafata terenului 268 m²

Descriere

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

ID anunt: 20051392

 Vizualizări: 1574

20/04/2019	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
13/04/2019	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
06/04/2019	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
30/03/2019	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
23/03/2019	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
16/03/2019	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
14/03/2020	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
07/03/2020	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
29/02/2020	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
15/06/2021	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
08/06/2021	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
01/06/2021	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
13/02/2025	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
06/02/2025	Actualizat	€ 30000	romimo.ro



Eugenia

Vezi toate anunțurile

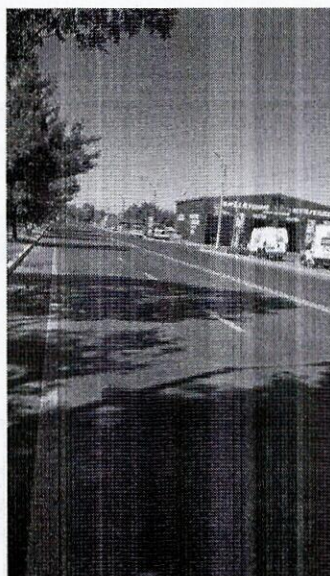
0762660997

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

 Adaugă fișier ?



FIRMA



Andrei

Pe OLX din ianuarie 2025

Activ pe 14 mai 2026

Trimite mesaj

073 096 4793

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu
Giurgiu



Vezi locația pe hartă

DESPRE COMPANIE

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achiziție de la firme sunt protejate de lege privind drepturile consumatorilor.

Reactualizat la 17 mai 2026



Teren de Vânzare intravilan

Teren de Vânzare intravilan

100 000 €

PUBLICITATE

Vrei finanțare? @

Calculează rata



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 1 000 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

PUBLICITATE ⓘ

Allianz  Tiriac 

Asigurare pentru casa ta

Vezi oferta

DESCRIERE

Teren de vânzare intravilan 1000 mp Șoseaua Prieteniei nr 39 Giurgiu

Prețul 100.000 euro tva 21% inclus în preț

Se poate vinde și în rate

50.000 euro avans și 50.000 euro în rate la 6 luni



Toate imaginile (3)

Vand teren intravilan constructii

50 € 0 €/m²

Giurgiu, Giurgiu

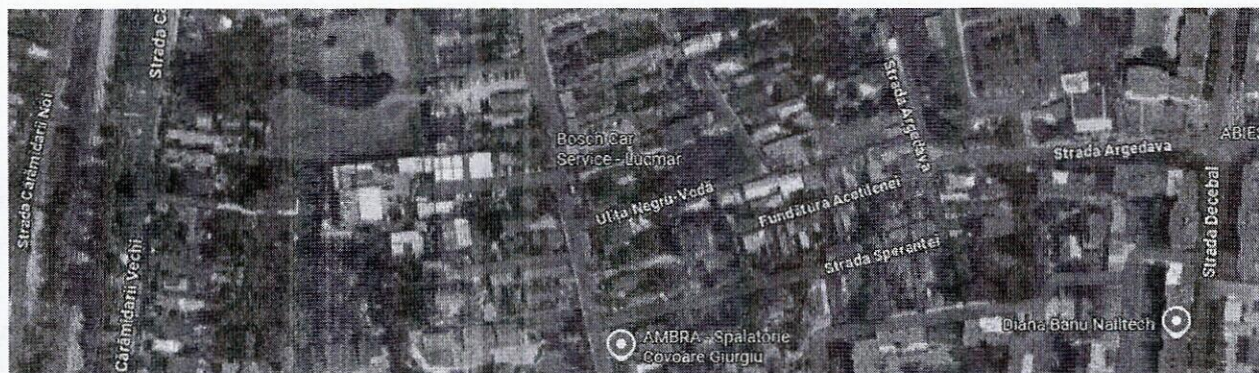


cristea

0760 156 409

Nume*

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



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html? gl=1*1n50m1o* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren

30 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

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

Specificatii

Suprafata terenului 268 m²

Descriere

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

Analiza de piata

CEAROM EVALUARI SRL

Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com



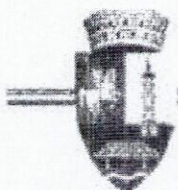
Eugenia

[Vezi toate anunțurile](#)

0762660997

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

S-dul Bucuresti, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246 215.627, 215.631
numbtl: 004 0372.735.333

cod postal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.48.022/12.05.2026

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 Actul adițional nr.1/137875/17.12.2025, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare la valoarea de piață recomandată pentru terenul în suprafață de 89,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Ulicioara Toporași, FN, care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu Carte Funciară nr.37164, pe care o atașăm în xerocopie.

p. PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU
VICEPRIMAR,
Ionel Măscuță

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 37164 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str. ULTOPORASI, Nr. 19 B

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37164	89	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 37164-C1; TEREN INTRAVILAN PARTIAL ÎMPREJMUIT - DOMENIUL PRIVAT • Nord - perete clădire; • Sud - neîmprejmuit; • Est - gard plasa sarma; • Vest - neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
60047 / 28/12/2015	
Act Administrativ nr. Hotărare nr. 480, din 17/12/2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU (certificat fiscal nr. 51995/22-12-2015 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; ANEXA1 LA Hotărarea nr 480/17-12-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA 2 LA Hotărarea nr. 480/17-12-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; adresa nr. 51306/22-12-2015 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE a terenului, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT
61433 / 22/12/2016	
Act Administrativ nr. Declarație nr. 49675, din 20/12/2016 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU;	
B2	Se noteaza documentatia cadastrala de repositionare imobil.

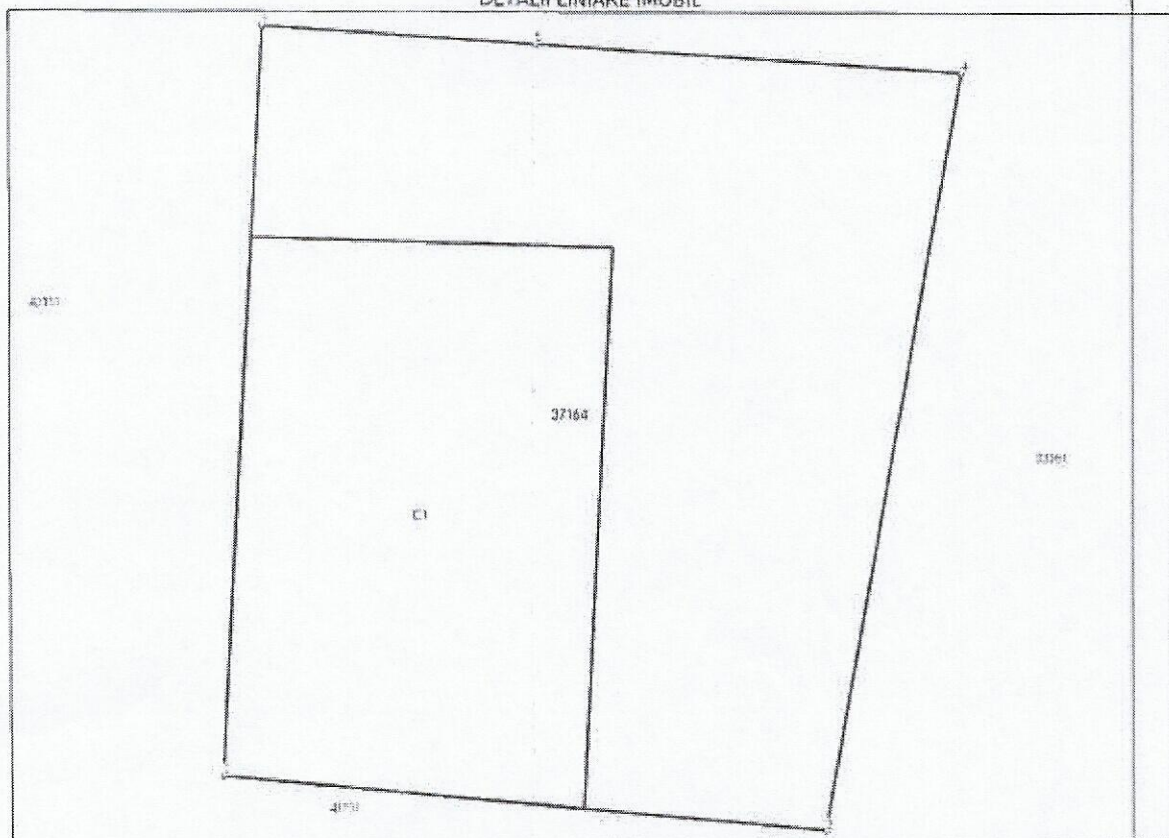
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrașintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
7540 / 22/02/2017	
Act Administrativ nr. 47477, din 05/12/2016 emis de MUNICIPIUL GIURGIU - BARBU NICOLAE SI JANTEA DUMITRU;	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 ani 1) JANTEA DUMITRU

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37164	89	TEREN INTRAVILAN PARTIAL IMPREJMUIT - DOMENIUL PRIVAT • Nord - perete cladire; • Sud - neimprejmuit; • Est - gard plasa sarma; • Vest - neimprejmuit;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	89	-	-	-	DOMENIUL PRIVAT

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	37164-C1	construcții anexa	36	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:36 mp; S. construita desfasurata:36 mp;

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
---------------	---------------	------------------------

1	2	10.149
2	3	8.073
3	4	10.413
4	5	5.681
5	1	3.662

** 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 ANCPi 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,

13/05/2026, 10:30

PREȘEDINȚ
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
GENERAL

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. 577/2001.

Pagina 3 din 3