

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea vânzării prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 42 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Vlad Țepeș, adiacent Bloc MUV 3

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.17.137/16.02.2026;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.17.584/17.02.2026;
- 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 art.364, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.1730 din Legea nr.287/2009 Cod Civil;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.60/20.03.2025 privind stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a unui teren, situat în Municipiul Giurgiu, strada Vlad Țepeș, adiacent Bloc MUV 3 și aprobarea dezmembrării terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu;
- prevederile art.7, alin.(4) din Contractul de concesiune nr.9.564/17.03.2017.

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,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă vânzarea prin atribuire directă a unui teren care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 42 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Vlad Țepeș, adiacent Bloc MUV 3, înscris în cartea funciară nr.35299.

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 42 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Vlad Țepeș, adiacent Bloc MUV 3, înscris în cartea funciară nr.35299, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul vânzării directe a terenului este de 3.475 Euro, la care se adaugă TVA, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de S.C. Cearom Evaluări S.R.L., înregistrat cu nr.9.966/28.01.2026.

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 societății FIERA S.R.L.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Damian Marian

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, **26 februarie 2026**
Nr. 43

Adoptată cu un număr de 17 voturi pentru și 1 vot împotrivă, din totalul de 18 consilieri prezenți

ANEXĂ LA H.C.U.



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara:

➤ **Teren intravilan in suprafata de 42 mp**

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN

NR. CAD. 47678 IN SCOPUL VANZARII

PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizatori: Primaria GIURGIU

Elaborat de: Cearom Evaluari SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

✓ Evaluator Vierul Laurentiu Emil

Laurentiu-
Emil Vieru

Digitally signed by
Laurentiu-Emil Vieru
Date: 2026.01.22
06:20:20 +02'00'

21.01.2026

SINTEZA EVALUĂRII

Raport 10.01/ 21.01.2026

Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	21.01.2026		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara proprietate privata formata din teren intravilan considerat liber de constructii – nr. cad. 47678		
Adresa proprietatii	Mun. Giurgiu, Bd. Vlad Tepes adiacent Bloc MUV3. Acte de proprietate: Extras CF132807/2025, CF47678.		
Proprietari	Primaria Municipiului Giurgiu, domeniul privat		
Numar Carte Funciara	47678		
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: nr. Hotararea nr. 305 din 2013 emis de Consiliul Local al Municipiului Giurgiu– conform extras CF atasat in Anexe.		
Utilizarea actuala	utilizat la data inspectiei		
Cea mai buna utilizare	Comercial		
Ocupanti:	Proprietar: ☐	Concesionar: ☒	Libera: ☐
Suprafete (mp)	42 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 a orasului. Zona are caracter comercial 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-construiti. Zona dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii. Accesul la proprietate se face din strada asfaltata. Proprietatea NU este imprejmuita. Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaze (in zona). Pe teren au fost identificate constructii, aceasta nu face obiectul raportului de evaluare.		
Descriere teren	Deschidere la bulevard 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 (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Teren afectat 98% de constructii conform extras CF atasat in Anexe.	
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unui teren intravilan. Terenul cu amplasare median/centrala cu deschidere la bulevard.	
Abordari in evaluare:	S-au aplicat urmatoarele abordari: abordarea prin piata: metoda reziduala	
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	LEI	EURO
	17.700	3475
- valoare unitara	422 Lei/mp	83 Euro/mp
Curs de schimb valutar (lei/EUR – curs BNR)	5,0961	

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
LAURENTIU-EMIL VIERU

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.	Scopul 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.	Ipooteze 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 că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client și imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectivă și imparțială. La elaborarea Raportului nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1. Beneficiarul: CONSILIUL LOCAL GIURGIU persoană juridică.

1.2.2. Utilizatori desemnați: CONSILIUL LOCAL 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. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de către Client pentru **informare cu privire la valoarea de vânzare.**

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postală

Proprietatea este situată în GIURGIU, Vlad Tepes adiacent Bloc MUV3, jud. GIURGIU, Nr. cad. 47678 CF 47678.

1.4.2 Identificare cadastrală

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF 47678 a mun. GIURGIU, cad. 47678.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății compusă din teren intravilan în suprafața măsurată conform CF 47678 de 42 mp proprietatea CONSILIUL LOCAL 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 CONSILIUL LOCAL GIURGIU dreptul de a dispune de teren.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: **teren concesionat pentru o perioadă de 25 de ani 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.

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

² prin "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 vânzării, 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 = 5,0961 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **21.01.2026.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

³Evaluarea include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Aceasta activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și ia sfârșit odata 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;*
- amploarea 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:**

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente:

Act Administrativ nr. 9564, din 17/03/2017 emis de PRIMARIA MUN.GIURGIU; Act Administrativ nr. 10016, din 02/06/2020 emis de OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI; Act Administrativ nr. 27704, din 29/05/2020 emis de PRIMARIA MUN.GIURGIU; Act Administrativ nr. 201658628, din 09/06/2020 emis de DITL;

Extras CF 132807/2025, Nr. CF: 47678

- **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 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 ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale: Nu sunt necesare ipoteze speciale.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- 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;**
- 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.
- instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat 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 - Raportare. 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 21.01.2026.

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

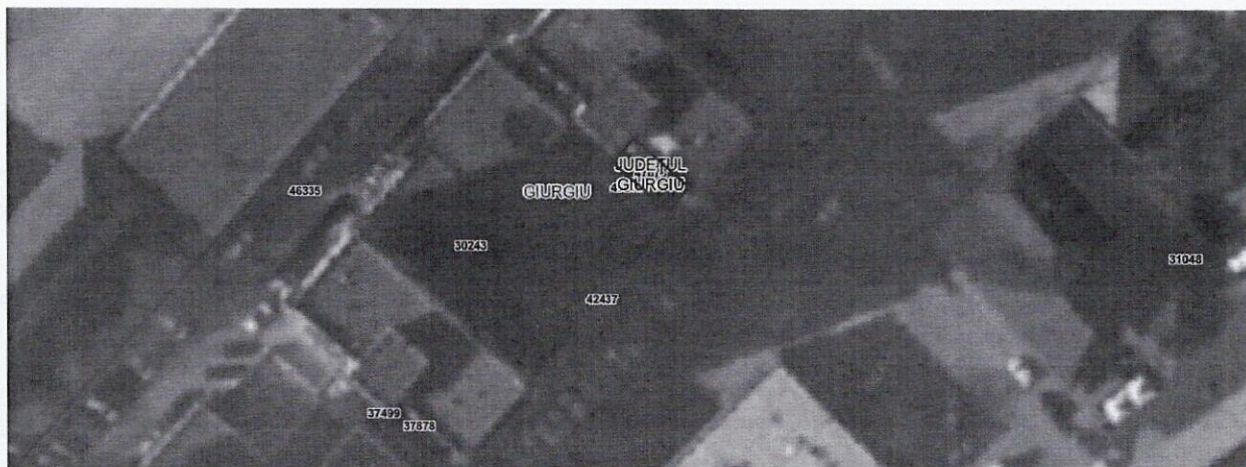
Proprietatea a fost inspectata de catre Vieru Laurentiu, evaluator autorizat EPI. Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului Primariei Giurgiu, la exterior, cuprinzand amplasamentul. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre beneficiar, responsabilitatea asupra 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 diminuada. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** loc. GIURGIU, Vlad Tepes adiacent Bloc MUV3, jud. GIURGIU. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii GIURGIU, Vlad Tepes adiacent Bloc MUV3, judetul GIURGIU, pe suprafata totala de 42 mp. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din bulevard asfaltat.



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



- **caracteristici fizice ale terenului**, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)
 - **Suprafata 42 mp conform extras CF atasat in Anexe**
 - Forma: regulata
 - Planeitate: Plan
 - Alte informatii:
- **utilizarea actuala a amplasamentului**: utilizat la data inspectiei, amenajat cu constructie comerciala – magazin
- **utilitati** - retea de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului**: comercial si rezidential

2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

Nu este cazul.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt bani.

În urma analizei activității pieței imobiliare, ținând cont de tipul proprietății subiect, de scopul evaluării și tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piață la nivel de zonă.

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, 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 evidentiata 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: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie **sensibile** la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și **influențate** de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioadă de stagnare. Interesul față de această piață este determinat de o nouă legislație în domeniu, de competiția băncilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-420mp/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086483796a6a55.html>

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086483796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAIcCxrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e88210id0h.html>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-Bucuresti-500mp-228008615>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-inchiriere-in-giurgiu-linga-kaufland-IDAlFX>

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?_gl=1*gvrqaa*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAIcCxrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDhxnzC.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1839-mp-euromobila-IDiyEa9.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-schimb-teren-intravilan-2000-mp-IDhIUjZ.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/tren-intravilan-giurgiu-IDivApC.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-sos-alexandriei-1017m2-IDj1Bxs.html>

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-giurgiu-negru-voda-IDityTG.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-IDj1CF9.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-sau-inchiriere-IDgRYgN.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/imobil-teren-central-in-orasul-giurgiu-IDj0zm4.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0ehe88210id0h.html>

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd214ee0hi.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/837d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/if79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-municipiul-giurgiu-s-2500mp/7hde3824d36i7i87e6g33i74h697h2h1.html>

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBInt.html? gl=1*1j5ssfz* gcl aw*R0NMLjE3MzMzMzgz3NDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..* gcl au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz* ga*MzgwNDlyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.* ga_NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNjU5NDcuMC4wLjA

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-semicentral-6237mp-242265832>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-17500mp-199554664>

<https://homezz.ro/teren-intravilan-giurgiu-utilitati-10000mp-27m-latim-3766835.html>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-central-11250mp-247500052>

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html? gl=1*kqjarf* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-OrfyO0m2FEC XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEaAtPwEALw wcB

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-4000m/d6ee391i7f4383092262d2ed924482e8.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-420mp/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-mun-giurgiu-2000-mp-categ-curti-constructii/61756273g7dh7i46d422204eg44f43i1.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/0eg6863411e283e6dd0091fg7i51d94f.html>

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=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/837d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1*1kkyx4f* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html? gl=1*erfbu0* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html? gl=1*1oqz0k6* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

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

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html? gl=1*gvrqaa* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan/f6fi831845hf7hd1e61947h233i83i22.html>

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086483796a6a55.html? gl=1*1n50m1o* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-oferta/623894g1g45770fee02120h0hg4dd3d2.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-oras-giurgiu-jud-giurgiu/g09g4242ed1d755d1ehf89h6e1f426h.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/6219f466780f7f82ehf0094136g5f31d.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03eie3e000407ddd1edge3i4fe95f9i7.html>

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12328304e0h655de62f5e248.html? gl=1*gcb142* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

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 50-125 euro/mp.

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere

In zona de amplasare a imobilului evaluat nu sunt amplasate constructii specifice rezidentiale. Zona de interes este in dezvoltare, se realizeaza proiecte imobiliare, deprecierea economica apreciata de evaluator este de 0%. Valoarea terenurilor urmeaza un trend ascendent.

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 a municipiului GIURGIU. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

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

Cererea de proprietati 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 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.

⁶ SEV 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 50 eur/mp – 125 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

Comparabile utilizate in analiza de piata:

Suprafata (mp)	Pret euro	Pret euro/mp	Pret lei	Pret lei/m ²	deschidere (m)	localizare	OBS
16.879,00	2.700.640,00	160,00	13.438.114,58	796,14	208,00	Portului 2	4675 mp hala caramida din supr. tot
9.690,00	120.000,00	12,38	597.108,00	61,62	30,00	Casa cartii	zona vile, intrare in oras
107,00	149.800,00	1.400,00	745.389,82	6.966,26	14,00	Port Giurgiu, centru	deschidere dubla
25.000,00	1.250.000,00	50,00	6.219.875,00	248,80	34,00	Giurgiu N, str. Gloriei	parcelabil
1.500,00	29.000,00	19,33	144.301,10	96,20	28,00	Str. Rarau	Central
268,00	30.000,00	111,94	149.277,00	557,00	10,00	str. Toporasi nr. 16	
2.000,00	24.500,00	12,25	121.909,55	60,95	35,00	in spate Euromobila	
3.477,00	69.540,00	20,00	346.024,09	99,52	50,00	vis-a-vis Euromobila	
1.686,00	32.000,00	18,98	159.228,80	94,44		stadion Marin Anastasovici	resturi pereti constructii vechi; pretabil depozit
4.807,00	72.105,00	15,00	358.787,27	74,64	29,00	in spate Motel	
2.102,00	320.000,00	152,24	1.592.288,00	757,51	22,00	str. Garii 90	Central
1.678,00	53.696,00	32,00	267.185,93	159,23		Drumul Amurgului	
5.000,00	50.000,00	10,00	248.795,00	49,76	20,00	Sos Ghizdarului	
1.700,00	25.000,00	14,71	124.397,50	73,18	11,00	Intr. Navodului	
2.175,00	43.478,25	19,99	216.343,42	99,47		Vis-a-vis Biserica	
2.000,00	80.000,00	40,00	398.072,00	199,04	32,00	Ulita Lupeni	
3.500,00	24.500,00	7,00	121.909,55	34,83		Iscip Giurgiu	in afara localit.
25.000,00	50.000,00	2,00	248.795,00	9,95	63,00	Centura	intre Vieru si Balanu; posibil extravilan !!!
5.000,00	40.000,00	8,00	199.036,00	39,81		str. Plopilor	
2.500,00	57.500,00	23,00	286.114,25	114,45	17		
1.340,00	26.800,00	20,00	133.354,12	99,52	25,66	Str. Pictor Andreescu inters. Str. Negru Voda	2 loturi*534mp+272 mp drum servitute
1.400,00	21.000,00	15,00	104.493,90	74,64	16	Str. Stanesiului	
10.000,00	50.000,00	5,00	248.795,00	24,88		platf. Zirom	
2.500,00	12.500,00	5,00	62.198,75	24,88		in spatele fostului Comb. Ch. Giurgiu	
500,00	12.000,00	24,00	59.710,80	119,42		Str. Armforei 29	
6.237,00	87.318,00	14,00	434.485,64	69,66	17		
2.600,00	26.000,00	10,00	129.373,40	49,76	100	in spatel al Kaufland	
650,00	6.500,00	10,00	32.343,35	49,76		Drumul Plopilor	vinde 2 terenuri
800,00	8.000,00	10,00	39.807,20	49,76		Intr. Hodovaia	
1.000,00	25.000,00	25,00	124.397,50	124,40	66	str. Neajlovului	100 m de sens gir. Kaufland
1.500,00	18.000,00	12,00	89.566,20	59,71	57		
2.000,00	15.000,00	7,50	74.638,50	37,32		centura noua p	
5.212,00	114.664,00	22,00	570.556,60	109,47	25	centura noua vama pe DNS catre Buc	pretabil mini ferma, complex, garaj, teren fotbal, parcare auto
1.000,00	22.000,00	22,00	109.469,80	109,47	14,5	Intr. Soimului	apropiere Vama
300,00	29.500,00	98,33	146.789,05	489,30	9,6	Intr. Stupilor 3 inters Bd 1Dec.1918	fundatie casa pe teren
10.000,00	300.000,00	30,00	1.492.770,00	149,28	35	vis a vis Dunareana, sos Bucuresti	
1.300,00	14.000,00	10,77	69.662,60	53,59	13	Sos Alexandriei Fabrica de tabla	
800,00	28.000,00	35,00	139.325,20	174,16		Intr. Soimului	
4.000,00	44.000,00	11,00	218.939,60	54,73		in spate la TEC	
9.800,00	79.000,00	8,06	393.096,10	40,11	30	intre Gara de Nord si fabrica Lacta	parcelabil; zona vile
700,00	35.000,00	50,00	174.156,50	248,80	17	Intr. Olutului	
10.000,00	300.000,00	30,00	1.492.770,00	149,28	63	DN5D (Autostrada nemteasca)	
2.280,00	11.800,00	5,18	58.715,62	25,75		Miron Costin 86	fosta vie
5.000,00	74.950,00	14,99	372.943,71	74,59		Padurea Balanoaia, intre Lukoli si ferma	
1.500,00	22.485,00	14,99	111.883,11	74,59		zona Plase sudate	
1.200,00	17.988,00	14,99	89.506,49	74,59	aprox 20	langa Kaufland	
502	15.000,00	29,88	74.638,50	148,68	27	Neajlovului 22G	apa, canalizare, electricitate in vecinatate
1729	23.000,00	13,30	114.445,70	66,19	21,19 / 79	Str. Muntenia	canalizare, gaz in vecinatate
2000	23.500,00	11,75	116.933,65	58,47		Str. Muntenia	aviz enel

Suprafata (mp)	Pret euro	Pret euro/mp	Pret lei	Pret lei/mp	deschidere (m)	localizare	CRS
700	35.000,00	50,00	174.156,50	248,80	17	intr. Citulul -	apa, canaliz, en electrica
1686	32.000,00	18,98	159.228,80	94,46		Ve -aviz statie M.A meteo M1, 200 ml de Dumane	acces la drum betonat, deschidere pe 2 loturi, forma dreptunghiulara, imprejmuit gard adiacent, en electrica 220 si 380 volt, parati din cladirea anilor 1900 - apar in CF
1678	50.340,00	30,00	250.686,81	149,28		Drumul Armagului	in apropiere
3477	69.540,00	20,00	346.024,09	98,52	50	Sos Bucuresti viciu-a viciu Curambila	
1700	25.000,00	14,71	124.397,50	73,31	11	intr. Navodului	posibil, racord apa, canaliz, gar, en electrica
800	16.000,00	20,00	78.614,40	98,52		Sos Alexandriei si Uluciana (Radvoiaiei)	
2500	62.500,00	25,00	310.993,75	124,40	30	in apropiere Str. Decobal (50m) la Sos. Giurgiu- Bucuresti (300m)	en electrica la limita proprietatii
3325	50.000,00	15,04	248.795,00	74,81	33	Giurgiu Nord, 120 m de DN5 si la 600m de str. Planteilor	apa curenta, si talpi electrice la limita proprie, restul utilitat in apropiere
6237	87.000,00	13,82	432.903,30	69,45		Str. Neajlovului	in zona
17500	142.000,00	8,11	706.577,80	40,36	23	in apropiere Gara de Nord	in zona
10000	120.000,00	12,00	597.108,00	59,71	27	Giurgiu	la strada
11250	149.000,00	13,24	741.409,10	65,91	65	Str. Gloriei aproape de Gara	
500	12.000,00	24,00	58.714,80	118,42	12	Str. Amfionel	
4000	44.000,00	11,00	218.938,00	54,73		in spatiu la TEC	
300	28.500,00	95,00	141.813,15	472,71	9,6	1 Decembrie 1918 cu Str Stupilor 3	apa, canaliz, en electr la limita proprietatii
2000	80.000,00	40,00	398.072,00	199,04	32	Str. Lupeni	apa, canaliz, gar, en electr la limita proprietatii
10000	300.000,00	30,00	1.492.770,00	149,28	35	Sos Bucuresti viciu-a viciu Dumaneana	apa, ene electrica
2000	21.500,00	11,75	116.933,25	58,47	33	in apropiere de Curambila	
2000	39.980,00	19,99	198.936,88	99,47		zona Planușe scolare in vecinatatea fabricii de ulei Valoanca, intrare	
4807	100.967,00	21,00	502.302,18	104,69	45	in spatiu la Motel Prietenia	
5000	60.000,00	12,00	298.556,00	59,71	30	Sos Ghidariului	din Sos Ghidariului
1700	25.000,00	14,71	124.397,50	73,31	11	intr. Navodului	posibil, racord apa, canaliz, gar, en electrica
2175	43.478,25	19,99	216.343,62	99,47		Zona Remus	apa, en electrica la limita proprietatii
4350	86.956,50	19,99	432.686,85	99,47		Str. Poligonului	apa, en electrica la limita proprietatii
3103	320.000,00	152,34	1.592.288,00	757,51	22	Utracentral, Garii 90	roabe
5213	114.854,00	22,00	570.556,60	109,47	80/70	Centura noua vama	posibil, racord apa, canaliz, gar, en electrica
2000	15.000,00	7,50	78.614,40	37,32		langa Centura noua	
268	30.000,00	111,94	149.277,00	557,00	10	Toporasi M	
2800	28.000,00	10,00	139.325,20	49,75	100	in spatiu la Kaufland	
6237	81.081,00	13,00	403.450,92	64,89	17	Str. Neajlovului	posibil, racord apa, canaliz, gar, en electrica
1400	21.000,00	15,00	104.893,90	74,92	16	Str. Stanestiului (vechit fost combinat)	
2500	57.500,00	23,00	286.114,25	114,45	17	Navodului 7	apa si canalizati pe prop. prietate, gaze si energie electrica la limita proprietatii
1500	29.000,00	19,33	144.301,10	96,20	28	str. Ramau (din sos. Dalancaia)	apa, canaliz, gar, en electri ca la limita. acces usor

400	42.500,00	106,25	211.475,75	528,69	21	Negru Voda 162 A	apa potabila si posibilit. de racordare la electricitate, gaz, canalizare	imprejmuit gard beton, intabulat
1017	26.000,00	25,57	129.373,40	127,21	15	Sos Alexandriei cu Ulicioara Alexandriei		lungime 65,5 ml
717	143.400,00	200,00	713.544,06	995,18	30	Str.1 Decembrie 1918	en. electrica, apa, canaliz. si posib de racordare gaz	2 case batranesti pe teren
1500	75.000,00	50,00	373.192,50	248,80		str.Negru Voda nr. 7	posibil. racord apa, canaliz, gaz, en electrica	intrare din str. Magnoliei; zona vile
600	1.500,00	2,50	7.463,85	12,44		Bd. Bucuresti - langa Kaufland		INCHIRIERE (destinatie depozite si alte spatii comerciale); acces stradal din str. Gloriei
3000	69.000,00	23,00	343.337,10	114,45		str. Gloriei 15	apa, canaliz pe teren, en electrica la limita proprietatii	vanzare sau inchiriere
1622	550.000,00	339,09	2.736.745,00	1.687,27	30	Centru		cu casa P+1 = 588mp in stare avansata de degradare (posibil monument istoric)

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.⁸

3.1.5. CONCLUZII

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

⁸ SEV 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 comerciala este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii, respectiv zona cu caracter comercial coroborat cu cladirea care afecteaza terenul in proportie de 100%.

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 comerciale.

Conform analizei de piata realizate de evaluator, valoarea de piata a terenurilor libere de constructii au valoarea de piata incadrata in plaja 50-125eur/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.

Evaluatorul nu a identificat proprietati cu suprafata similara sau apropiata (42 mp), ca atare nu a utilizat aceasta metoda de evaluare pentru determinarea valorii de piata.

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.

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 a fost utilizata pentru realizarea evaluarii.

Evaluatorul a identificat proprietati similare ofertate la inchiriere (teren si constructii) si a determinat chiria obtenabila pentru spatiul comercial – teren si constructii – 10 eur/mp, respectiv 369 eur/imobil.

Evaluatorul a determinat rata minima de neocupare cca 15%, valoarea mediana a impozitului anual pentru constructie si teren, cheltuiala aferenta asigurarii si cheltuielile minime de intretinere anuala. Acestea au fost scazute din venitul brut si raportate la o rata de capitalizare calculata corespunzator informatiilor de piata colectate in mun. Giurgiu de 10%.

Din datele colectate a rezultat o valoare de piata a proprietatii imobiliare teren si cladire de 30.500 eur.

Evaluatorul a determinat costul de inlocuire brut al constructiei, acesta a fost ajustat corespunzator deprecierei fizice calculate de la data construirii (37%) si deprecierei economice indicate de piata de profil locala (0% pentru spatii comerciale mici).

Din valoarea imobilului a fost scazuta valoarea neta a constructiei, rezultand valoarea terenului.

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
17.700	3475	-	-	-	-

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARI

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 scopul evaluarii – **valoare de vanzare**.

Valoare de piata recomandata	
ABORDAREA PRIN PIATA	
lei	euro
17.700	3475

Valoarea nu cuprinde TVA

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 - Localizare**
- Anexa Nr. 5 - Acte**

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii - Determinarea valorii de piata a terenului metoda alocarii

Valoarea de piata a constructiei si a terenului determinata prin abordarea prin venit

A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / utilizare	suprafata utila	unitara	Chirie (€)			%	Valoare
			lunara	anuala			€
1 spatiu comercial	36,90	10,00	369	4.428	Rata de neocupare	15,00%	664
2	0,00	9,00	0	0	Impozit pe proprietate	1,30%	351
3	0,00	9,00	0	0	Asigurare cladiri	0,50%	250
4			0	0			
					Cheltuieli aferente proprietarului (mobiliare)	3,00%	113
5			0	0	Costuri cumulate		1.378
Venituri din chirii	36,90	10,00	369	4.428			
A. Venit brut din inchiriere				4.428	B. Costuri totale		1.378
A.1. Venit brut efectiv				3.764			
C. Venit net din inchiriere							3049,6111
D. Rata de capitalizare						10,0%	
E. Valoare de piata							30496,111
F. Elemente aditionale care afecteaza valoarea							
F.1. Teren in exces	0,00	0					0
F.2. Teren suplimentar							0
F.3. Reparatii imediate	0,00	0					0
Total elemente care afecteaza valoarea							0
G. Valoarea de piata a proprietatii							
Spatiu comercial central - de inchiriat					5,0961 lei	155.431 lei	30.496 €
					48.750 € / luna	155.431 lei	30.500 €

Determinarea valorii procentuale a ratei de capitalizare

A. Venituri						B. Costuri si cheltuieli					
	Spatiu / uti	suprafata	Chirie (€)					%			Valoare €
			unitara	lunara	anuala						
1	sp com	522,00	11,00	5.742	63.162		Rata de neocupar	12,00%			8.268
2		0,00	0,00	0	0		Impozit pe propri	1.3%			650
3				0	0		Asigurare cladiri	0,50%			100
4				0	0						
5				0	0						
	Venituri din	522,00	11,00	5.742	68.904		Chelt af propr	2,00%			1.213
							Costuri cumulate				10.231
A.	Venit brut din inchiriere				68.904	B.	Costuri totale				10.231
A.1.	Venit brut efectiv				60.636						
C.	Venit net din inchiriere										58.673
D.	Rata de capitalizare							10,0%			
E.	Valoare de piata										586.728
G.							0 lei				586.728 €
											587250

A. Venituri						B. Costuri si cheltuieli					
	Spatiu / uti	suprafata	Chirie (€)					%			Valoare €
			unitara	lunara	anuala						
1	sp com	2.159,00	5,50	11.875	65.310			Rata de neocu	15,00%		21.374
2		0,00	0,00	0	0			Impozit pe pr	1,30%		25.260
3				0	0			Asigurare clac	0,50%		600
4				0	0						
5				0	0			Chelt af propr	2,00%		2.422
	Venituri din	2.159,00	5,50	11.875	142.494			Costuri cumulate			49.657
A.	Venit brut din inchiriere				142.494	B.	Costuri totale				49.657
A.1.	Venit brut efectiv				121.120						
C.	Venit net din inchiriere										
D.	Rata de capitalizare										
E.	Valoare de piata										
G.											

Constructie	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actual	Uzura fizica				Valoare depreciata fizic	Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa Euro
								Structura	Instalati	Anvelopa	Finisaje				
sp prest serv	41,00	1.050 €	1.050,21 €	100%	43.058 €	1.050,21 €	43.058 €	15,00%	48,00%	30,00%	75,00%	27.021	0,00%	0,00%	27.021 €

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

Valoare ramasa constructii	27.021 €	137.702 Lei
Valoare teren	3.475 €	17.709 Lei
Valoare totala proprietate	30.496 €	155.411 Lei

Curs Euro 5,0961

Determinarea costului de inlocuire brut al constructiei, sursa IROVAL

CLĂDIRE PARTER FĂRĂ SUBSOL CU DESTINAȚIA MAGAZIN						41
Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2025-2026	cost curent 2025-2026	
Structura		8STRMAGP	798,3	2,6377	2.105,7	86332,71231
Finisaj interior		FINIEMAGP	482,2	2,4322	1.172,8	48085,08044
Instalații electrice		INELMAGP	290,8	2,3858	693,8	28445,41624
Instalații sanitare		ISAMAGP	63,7	1,8713	119,2	4887,27421
Instalații de încălzire		INCMAGP	80,3	2,0423	164,0	6723,86429
Fațadă din alucobond peste vată minerală	FALUCOB		449,8	1,8420	828,5	8.285,3
Terasă	necirculabilă	TERNECIRC	439,4	2,0355	894,4	36670,3467
						219430,0102
						5351,951468

structura
instalatii
anvelopa
finisaje

39,3%
18,3%
20,5%
21,9%

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

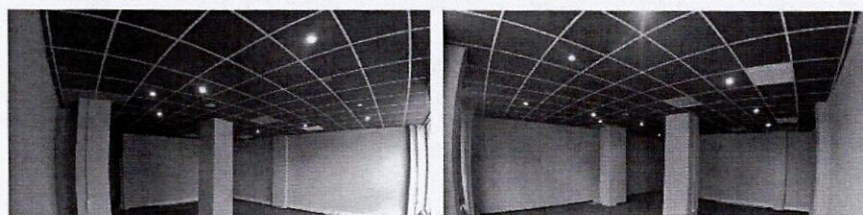
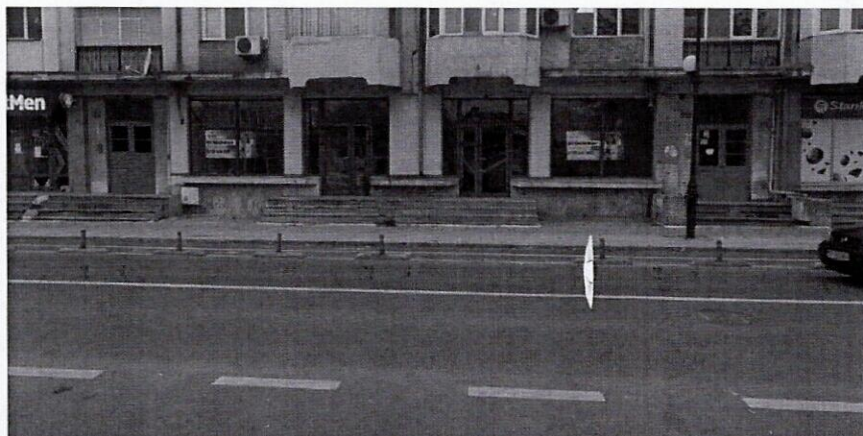
Proprietati care au fundamentat valoarea chiriei

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-70-mp-fatada-din-sticla-zona-centrala-IDFxjc>

Spatiu Comercial de Inchiriat 70 mp, Fatada din Sticla, Zona Centrala!

550 € /lună

 Bulevardul C. F. R., Giurgiu, Giurgiu



 **Mihai Alexandru**
ALSO BLUE BLACK
☎ 0768 445 569

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

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

Trimite mesajul

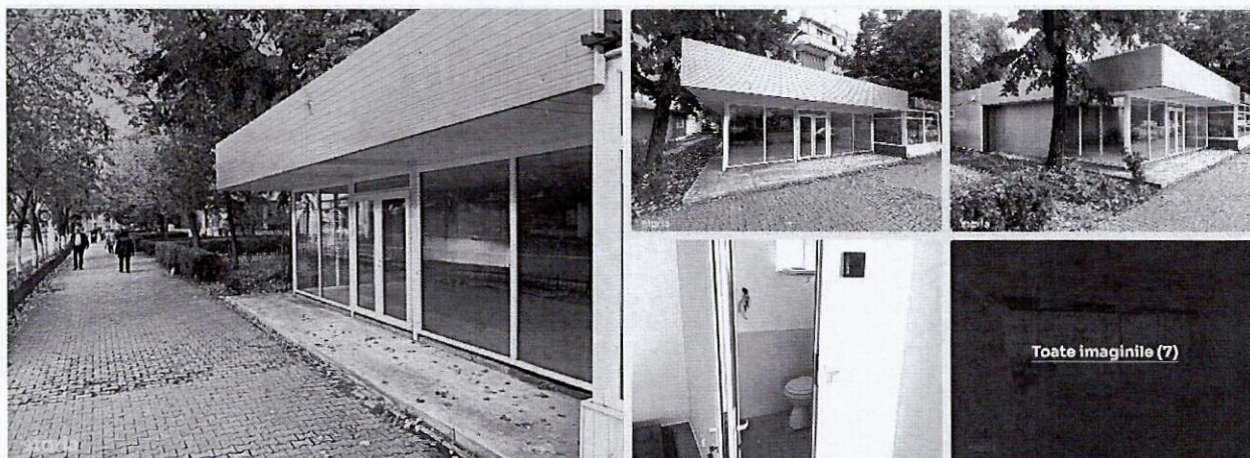
Spațiu Comercial de Închiriat – 70 mp, Fațadă din Sticlă, Zonă Centrală!

Vă prezentăm un spațiu comercial deosebit, cu o suprafață totală de 140 mp, format din două spații alăturate care se pot unifica ușor. Fațada complet vitrată oferă vizibilitate maximă la stradă, iar accesul este disponibil și prin spate pentru aprovizionare.

Locație excelentă: zonă intens circulată, în apropiere de centru comercial, autogară, gară, și instituții publice precum poliție și primărie.

Flexibilitate: poate fi utilizat ca un singur spațiu sau împărțit în două unități separate.

Ideal pentru: farmacie, bancă, cafenea, sală de jocuri (unul dintre spații este deja amenajat cu mochetă), birouri și multe altele.



SPATIU COMERCIAL STRADAL CU VITRINA

1200 € /lună

Soseaua Bucuresti, Giurgiu, Giurgiu



Mihai Alexandru

ALSO BLUE BLACK

☎ 0768 445 569

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

100 m²

SPATIU COMERCIAL STRADAL CU VITRINA

1200 € /lună

Soseaua Bucuresti, Giurgiu, Giurgiu

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă: 100 m²

Etaj: parter

Destinația proprietății: magazin

Locația imobilului: fără informații

Liber de la: 2026-01-09

Tip vânzător: agenție

Stare: gata de utilizare

Informații suplimentare:

- ☒ vitrină
- ☒ aer condiționat
- ☒ încălzire



PRIVAT ⓘ



Laurentiu Badea

Pe OLX din iunie 2017

Activ pe 24 martie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 134 2146

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine



Postat 26 martie 2025



Inchiriez/Vand spatiu comercial Giurgiu 1 Decembrie 1918

4 980 lei



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 149 m²

DESCRIERE

Inchiriez sau vand spatiu comercial in Giurgiu, pe Str 1 Decembrie 1918 bl 60 Vamă. De
Spatiul are un vad foarte bun, motivul pentru care l-am achizitionat, au plecat chiriarii dupa 10 ani de zile.
Detin mai multe spatii cu chiriiasi precum Megalmage, pentru potentiali investitori.



Postat 31 martie 2025

PRIVAT ⓘ



Patuleanu Petrut

Pe OLX din septembrie 2021

Activ pe 24 martie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 335 8350

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine



Inchiriere spatiu comercial

7 470 lei Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

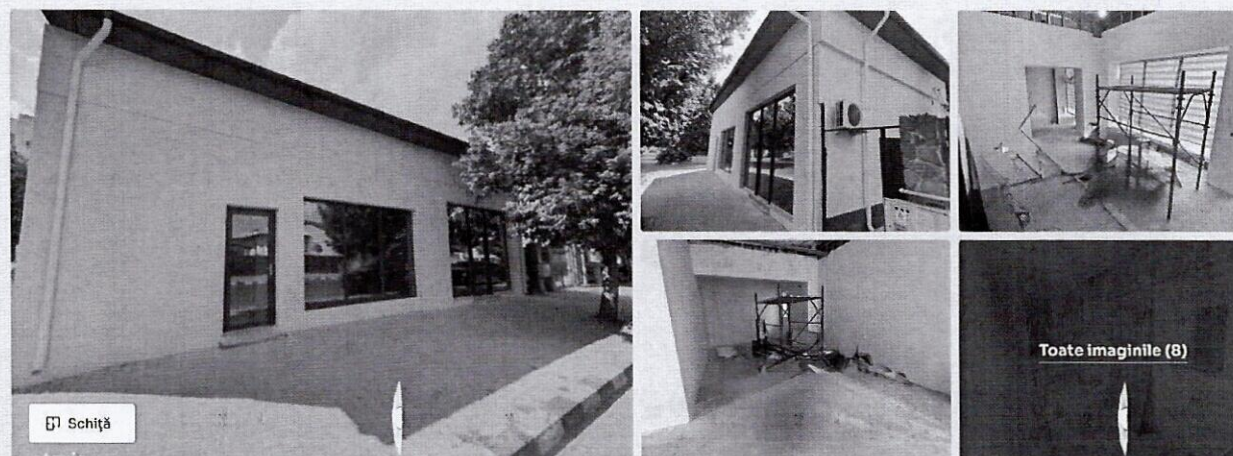
Persoana fizica

DESCRIERE

Inchiriere spatiu comercial – pretabil cabinet stomatologic, cabinet medical
Suprafata de 83 mp. situat in bd. Miron Nicolescu nr.14, Parter, Giurgiu, langa KFC .
Spatiul este format dintr-un open space de 80 mp si o toaleta de 3 mp.
Dotari: gaze, 220V, apa curenta si canalizare

Pret: 1500 euro negociabil, exclus utilitatile

https://www.storia.ro/ro/oferta/anun-de-nchiriere-spaiu-comercial-zon-central-IDD8Fg.html? gl=1*19lgbko* gcl aw*RONMLjE3NDM3ODQwNzQuQ2owS0NRandociZfQmhENEFSSXNBSDfZZGpCdz NVQk80RnJWcDBqcmdYenpLY21Cb3RoaDFQcGVaQkQ2aFdYVvZsU1pWTIBheGlDejhnd2FBbGdaRUFMd193Y0I.* gcl au*OTA2NjUxNjluMTczNjE1NjQ1MQ..* ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.* ga_1XTP46N9VR*MTc0Mzg0MTU5Mi4yNjluMS4xNzQzODQxNzMyLjAuMC4w



Anunț de Închiriere Spațiu Comercial – Zonă Centrală

1200 € /lună

Giurgiu, Giurgiu



Cristina Mihaela Dima

Dicos Property Giurgiu

☎ 0727 597 097

Anul construcției:

1960

Media:

- ☑ apă curentă
- ☑
- ☑ electricitate
- ☑ canalizare

Anunț de Închiriere Spațiu Comercial – Zonă Centrală

Se oferă spre închiriere spațiu comercial situat într-o zonă centrală, într-o casă recent renovată.

Detalii spațiu comercial disponibil pentru închiriere (partea din față a clădirii – aproximativ 90 mp):

Spațiu format din 3 camere și un spațiu sanitar

2 camere sub formă de L, cu vitrină stradală

Acces ușor la a treia cameră, unde se află și un spațiu sanitar nou construit

Posibilitate de a construi un alt spațiu sanitar la cerere

Spațiu generos de depozitare disponibil

Tavanul casetat și pardoseala nu sunt montate încă, dar vor fi realizate conform dorinței chiriașului

Renovări recente: Centrală pe gaz nouă și aer condiționat

Chirie lunară: 1200 EUR + TVA

Dacă aveți nevoie de mai mult spațiu, există opțiuni suplimentare de închiriere, dar acestea vor implica un cost suplimentar.

Informații generale despre proprietate:

Suprafața totală a proprietății (clădire + curte): 396 mp

Suprafața totală a construcției: 232 mp la sol

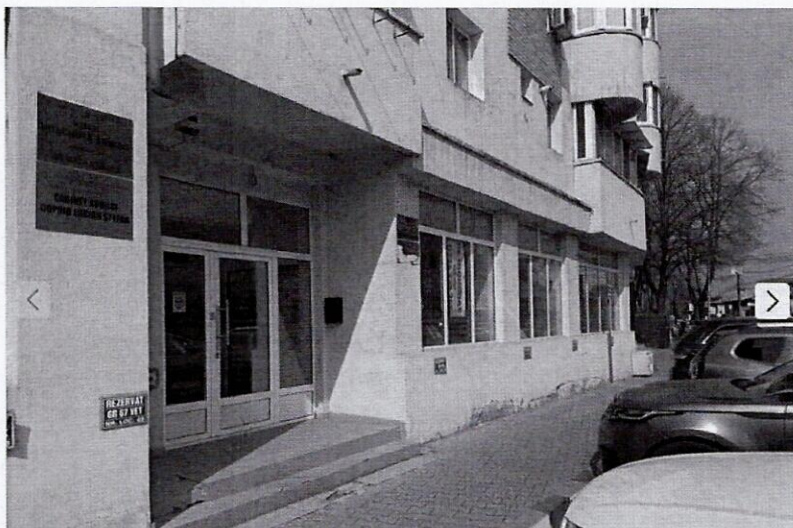
Demisol: 64 mp

Curte accesibilă cu mașina, cu rampă pentru încărcare-descărcare marfă

4 camere adiționale care urmează să fie renovate și care pot fi închiriate separat sau împreună cu spațiul comercial din față

Partea din spate a clădirii include 3 intrări separate: 2 în spatele clădirii și 1 pe lateral

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-central-IDiPSN1.html>



PRIVAT ⓘ



Radu

Pe OLX din martie 2015
Activ pe 03 aprilie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 423 5741

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine





De inchiriat spatiu comercial central

6 469 lei Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 122 m²

DESCRIERE

Spațiul se află în apropierea pieței centrale, fiind în suprafață de 122 mp. Este racordat la apă-canal, centrală pe gaz, curent trifazic .

ID: 278339391

Vizualizări: 949

Raportează

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



PRIVAT (i)



Paul

Pe OLX din decembrie 2013
Activ pe 21 martie 2025

Trimite mesaj

072 620 3065

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu

la 235km de tine





Inchiriez spatiu comercial

3 486 lei Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 71 m²

DESCRIERE

Spatiu comercial 71 mp, contor curent 220V , incalzire gaze contor individual, apa contor individual, vestiar, birou (depozit), grup sanitar, pardoseala gresie, tamplarie PVC cu geam termopan, strada.

Proprietati care au fundamentat analiza de piata

Teren intravilan de vânzare 300mp

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

29 500 EUR negociabil

Valabil din 24.06.2024 10:00:45

0769886264

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086483796a6a55.html>

Teren

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

30 000 EUR

Valabil din 15.07.2024 15:11:41

Specificații

Suprafata terenului 268,0 m²

Descriere

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

0762660997

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086483796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

30 000 EUR

Valabil din 07.04.2024 10:29:20

0762660997

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Specificații

Suprafata terenului 268,0 m²

Descriere

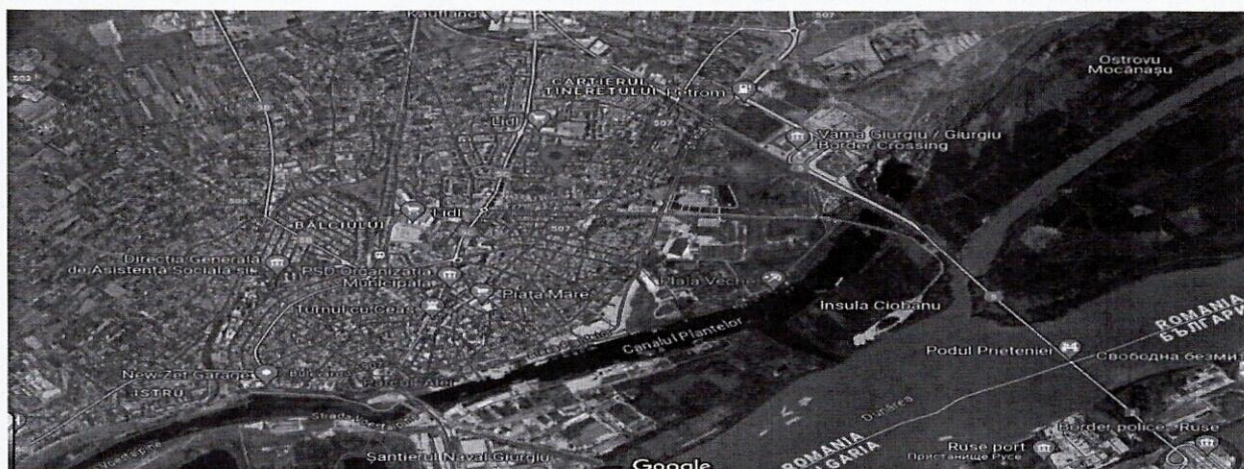
Teren intravilan in oras Giurgiu, judetul Giurgiu, strada Toporasi nr. 16 cu cadastru, intabulare, 268 mp. Deschidere 10 mp. , suprafata totala: 268

CEAROM EVALUARI SRL

38

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/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e88210id0h.html>

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 23.03.2024 17:31:11

0726186265

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe str. Intrarea Oltului, într-o zonă semicentrală. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42,5 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă, vânzare se poate face imediat. Nu accept propunerii de rate sau alte variante. Pretul este de 35.000 euro.

Adaugă fișier ?



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html? gl=1*gvrqaa* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAd aPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

Proprietar Giurgiu ultracentral vand teren 2102 mp deschidere la str. Garii 22 metri

320 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 04.04.2024 10:16:31

0749274716

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 833

Raportează



Lazar Gheorghe

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește



Specificații

Suprafata terenului

2102,0 m²

Front stradal

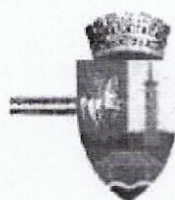
22,00

Descriere

Proprietar Giurgiu, str. Garii, nr. 90, vand teren 2102 mp, deschidere 22 metri, toate utilitatile, ideal hipermarket, rezidential, birouri, 320.000 euro, suprafata totala: 2102, Front stradal: 22

Vezi detalii pe www.romimo.ro





CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 060044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.2888/13.01.2026

Către,

S.C. CEAROM EVALUĂRI S.R.L.
Strada Egalității, Nr.7, B.Llastun, Et.4-5, Ap.28
Galați

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.106626/23.09.2025, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare la valoarea de piață recomandată pentru terenul în suprafață de 42,00mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Strada Vlad Țepeș, adiacent bloc MUV 3, identificat cu Carte Funciară nr.47678, pe care o atașăm în xerocopie.

PRIMAR
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIU,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN

INTOCMIT,
BURCEA MĂDĂLINA

Act de Dezlipire

Subscrie **MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în municipiul Giurgiu, sos. 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, C

..... 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 Judecătorei Giurgiu, definitivă prin neapelare,

în calitate de proprietară a terenului intravilan situat în municipiul Giurgiu, str. Vlad Tepeș ADIACENT BLOC MUV 3, județul Giurgiu, în suprafață de 88 mp, aflat în DOMENIUL PRIVAT, Obs. Construcția C1 înscrisă în CF 35299-C1, categorie de folosință curți construcții, APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT al Municipiului Giurgiu, tarla -, parcela -, identificat cadastral cu nr. 35299, pe care se află edificată construcția C1- construcții administrative și social culturale în suprafață construită la sol de 41 mp, Cabinet nutriționist în suprafață desfășurată de 41 mp, cu acte în CF propriu, identificată cadastral cu nr. 35299-C1 și înscrisă în CF nr. 35299-C1 a localității Giurgiu, proprietatea SC FIERA SRL, imobil învecinat la nord cu bloc MUV 3, la est cu str. Vlad Tepeș, la sud cu CF 30243 și la vest cu Bloc MUV 2, Bloc MUV 3.

Terenul este înscris în Cartea Funciară a localității Giurgiu nr. 35299, dreptul de proprietate fiind întabulat în baza încheierii nr. 41854 / 17.09.2013 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Terenul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit asupra sa alte drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția întabulării la Partea II Proprietari și Acte, sub B2 cu încheierea nr. 35965 / 03.07.2020 a dreptului de CONCESIUNE pe o perioadă de 25 de ani în favoarea SC FIERA SRL, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 127824 din data de 06.10.2025 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Construcția C1 nu este grevata de sarcini și nu s-au constituit asupra sa alte drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 127824 din data de 06.10.2025 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

În vederea dezmembrării, Primăria municipiului Giurgiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 224/04.07.2025.

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 60/20.03.2025 privind stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a unui teren situat în Municipiul Giurgiu strada Vlad Tepeș, adiacent bloc MUV 3 și aprobarea dezmembrării terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu pentru care nu s-a formulat acțiune la instanța de contencios administrativ conform avizului pentru legalitate nr. 6500/15.04.2025 emis de Instituția Prefectului-Județul Giurgiu, am hotărât **dezmembrarea imobilului în 2 (două) loturi distincte, astfel:**

- lotul nr. 1, identificat cadastral cu nr. 47678 - constând din teren intravilan situat în municipiul Giurgiu, str. Vlad Tepeș ADIACENT BLOC MUV 3, județul Giurgiu în suprafață de 42 mp. Obs. Teren intravilan împrejmuit, la nord - neîmprejmuit, la sud - perete construcție, la est - perete construcție, la vest - între punctele 6-5 perete construcție, între punctele 5-4 neîmprejmuit, DOMENIUL PRIVAT - LOT 1, categorie de folosință curți construcții, AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT, tarla -, parcela - pe care se află edificată construcția C1- construcții administrative și social culturale în suprafață construită la sol de 41 mp, Cabinet nutriționist în suprafață desfășurată de 41 mp, cu acte în CF propriu - CF 35299-C1 a localității Giurgiu, imobil învecinat la nord cu bloc MUV 3, la est cu str. Vlad Tepeș, la sud cu Lot 2, Municipiul Giurgiu - Domeniu Privat și la vest cu Municipiul Giurgiu - Domeniu Privat, Lot 2.

- lotul nr. 2, identificat cadastral cu 47679- constând din teren intravilan situat în municipiul Giurgiu, str. Vlad Tepeș ADIACENT BLOC MUV 3, județul Giurgiu în suprafață de 46 mp. Obs. Teren intravilan împrejmuit, la nord - neîmprejmuit, la sud - neîmprejmuit, la est - între punctele 6-5 perete construcție, între punctele 5-4 neîmprejmuit, la vest -perete construcție, DOMENIUL PRIVAT - LOT 2, categorie de folosință curți construcții, AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT, tarla -, parcela -, imobil învecinat la nord cu Bloc MUV 3, Municipiul Giurgiu - Domeniu Privat, Lot 1, la est cu str. Vlad Tepeș, la sud cu CF 30243 și la vest cu Bloc MUV 2, Bloc MUV 3.

Facem mențiunea ca loturile rezultate din dezlipire se află în DOMENIUL PRIVAT și au acces la drum.

Subscrie **MUNICIPIUL GIURGIU** prin reprezentantului legal solicit întabularea contractului de concesiune nr. 9564/17.03.2017 încheiat între **MUNICIPIUL GIURGIU** și Firma **FIERA SRL** pentru suprafața de 42 mp din terenul în suprafață de 88 mp care face obiectul prezentului act, asupra lotului **nr. 1, identificat cadastral cu nr. 47678**, rezultat din dezlipire, descris mai sus și radieră din contractului de concesiune din din cartea funciară aferentă lotului nr. 2 **(identificat cadastral cu 47679 rezultat din dezlipire.**

Subscrie Firma **FIERA S.R.L.**, cu sediul social în Municipiul Giurgiu, STR. Căminului nr. 29, CAMERA 2, Județ Giurgiu, Număr de ordine în Registrul Comerțului: J52/104/2005, atribuit în data de 10.04.2002, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJ52/104/2002, Cod unic de înregistrare: 14567731, conform Certificatului de înregistrare: B3828952, emis pe data de 13.05.2018 și eliberat la data 13.05.2019 reprezentată legal prin doamna **CHIRAN GABRIELA**, domiciliată în municipiul Giurgiu, s.....

..... județul Giurgiu, în calitate de administrator cu puteri DEPLINE conform certificatului constatator nr.3548197/06.10.2025, în calitate de concesionar conform contractului de concesiune nr. 9564/17.03.2017 încheiat între **MUNICIPIUL GIURGIU** și Firma **FIERA SRL** pentru suprafața de 42 mp din terenul în suprafață de 88 mp care face obiectul prezentului act, declar prin reprezentantul legal că sunt de acord cu dezlipirea terenului intravilan ce face obiectul prezentului contract și cu întabularea contractului de concesiune asupra lotului **nr. 1, identificat cadastral cu nr. 47678**, descris mai sus, rezultat din dezlipire.

Prezentul act de dezlipire se întocmește în baza următoarelor acte: Încheierea de ședință din camera de consiliu din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătorei Giurgiu, definitivă prin neapelare, certificatul de atestare fiscală eliberat de Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu, certificatul de urbanism eliberat de Primăria

municipiului Giurgiu, Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 60/20.03.2025 privind stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a unui teren situat în Municipiul Giurgiu strada Vlad Ţepeş, adiacent bloc MUV 3 şi aprobarea dezmembrării terenului ce aparţine domeniului privat al Municipiului Giurgiu, avizul pentru legalitate nr. 6500/15.04.2025 emis de Instituţia Prefectului-Judeţul Giurgiu, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr. 305/29.08.2013 privind constatarea dreptului de proprietate privată asupra unor terenuri situate în intravilanul Municipiului Giurgiu şi a anexelor 1 şi 2 parte integrantă din hotărârea sus menţionată, referatul de admitere nr. 81592/15.07.2025, contractul de concesiune nr. 9564/17.03.2017 încheiat între MUNICIPIUL GIURGIU şi Firma FIERA SRL şi extrasul de carte funciara pentru autentificare eliberate de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Giurgiu şi documentaţia cadastrală.

În conformitate cu prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecţia datelor), noi, părţile contractante, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial şi cu furnizarea informaţiilor referitoare la datele personale şi la conţinutul actului notarial, către autorităţile 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, judeţul Giurgiu, astăzi, 17.10.2025 şi 4 (patru) duplicate, din care exemplar se păstrează împreună cu originalul în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru OCPI Giurgiu şi 2 (două) exemplare pentru proprietar.

PROPRIETAR,
" MUNICIPIUL GIURGIU"
Prin reprezentantul legal - primar,

Declarant,
Firma FIERA SRL,
Prin reprezentantul legal - administrator

s.s. ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN

s.s. CHIRAN GABRIELA

ROMANIA
UNIUNEA NAŢIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ UJENIUC
Licenţa de funcţionare nr. 3040/2663/16 decembrie 2013
SEDIUL- MUNICIPIUL GIURGIU, STR. EPISCOPIEI, NR. 14
JUDEŢUL GIURGIU,
Telefon/Fax-0246.2132.21,
e-mail: ujeniuc.madalina@enp.ro

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1174

Anul 2025 Luna octombrie Ziua 17

În faţa mea, *Ujeniuc Madalina Anca*, notar public, la sediul biroului din municipiul Giurgiu, str. Episcopiei nr. 14, judeţul Giurgiu, s-au prezentat:

- **ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN**, cetăţean român, CN _____, domiciliat în municipiul Giurgiu, Ale _____, judeţul Giurgiu, identificat cu carte de identitate seria _____ liberat de SPC/EP Giurgiu, Primar al municipiului Giurgiu, judeţul Giurgiu validat în funcţia de primar conform încheierii de şedinţă din camera de consiliu din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătorei Giurgiu, definitivă prin neapelare, reprezentant legal al MUNICIPIULUI GIURGIU, cu sediul în Mun. Giurgiu, sos. Bucureşti nr. 49-51, Jud. Giurgiu, CIF 4852455,

- **CHIRAN GABRIELA**, CI _____, 1, domiciliată în municipiul Giurgiu, str _____, judeţul Giurgiu, identificată cu carte de identitate seria _____ 3 eliberată de _____, în calitate de administrator cu puteri depline al firmei FIERA S.R.L., cu sediul social în Municipiul Giurgiu, STR. Căminului nr. 29, CAMERA 2, Judeţ Giurgiu, Număr de ordine în Registrul Comerţului: J52/104/2005, atribuit în data de 10.04.2002, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJ52/104/2002, Cod unic de înregistrare: 14567731, în calitate de declarant,

care au declarat că au citit actul în întregime, au înţeles conţinutul şi consecinţele acestuia, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa părţilor, după care au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar original.

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

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat onorariul în suma de 1.000 lei + TVA în suma de 210 lei achitat ordin de plată conform facturii nr.1714/2025.

S-a perceput tarif ANCP în sumă de 120 lei, taxă întabulare contract de concesiune indicativ 2.3.1, achitat cu chitanţa nr. 192194/2025.

Scutit de tarif A.N.C.F.I. conform Ordinului 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenţia Naţională de Cadastru şi Publicitate Imobiliară şi instituţiile sale subordonate, art.8.

NOTAR PUBLIC,

s.s. *Ujeniuc Madalina Anca*

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Ujeniuc Madalina Anca, notar public, astăzi, data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul

NOTAR PUBLIC

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 47678 Giurgiu

Nr. cerere 132807
Ziua 20
Luna 10
Anul 2025

Cad. verificare
100195980726



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, STR. VLAD TEPEȘ ADIACENT BLOC MUV 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47678	42	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 47678-C1; - Nord - neîmprejmuit; - S-ud - perete construcție; - Est - perete construcție; - Vest - între punctele 6-5 perete construcție, între punctele 5-4 neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

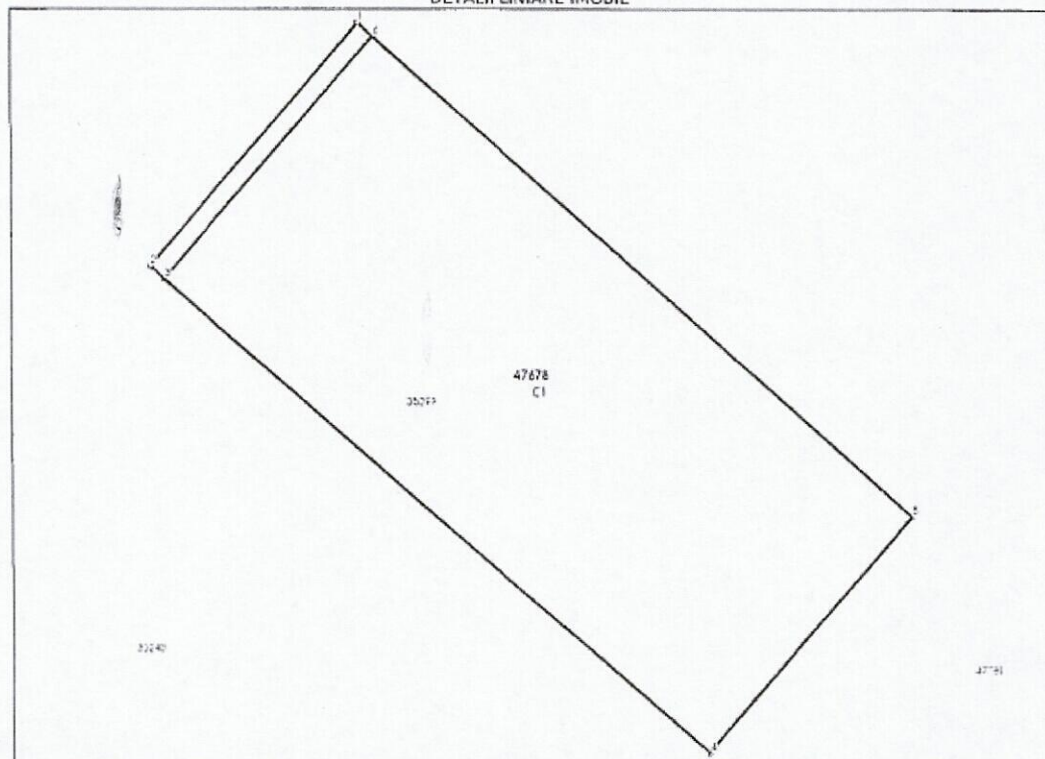
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
132807 / 20/10/2025		
Act Notarial nr. 1174, din 17/10/2025 emis de UJENIUC MADALINA ANCA;		
B1	Se înființează cartea funciară 47678 a imobilului cu numărul cadastral 47678 / UAT Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 35299 înscris în cartea funciară 35299;	A1
Act Administrativ nr. hotărâre nr. 305, din 29/08/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1; 1) MUNICIPIULUI GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 35299/Giurgiu, înscrisă prin încheierea nr. 41854 din 17/09/2013;	A1
Act Administrativ nr. 9564, din 17/03/2017 emis de PRIMARIA MUN.GIURGIU; Act Administrativ nr. 10016, din 02/06/2020 emis de OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI; Act Administrativ nr. 27704, din 29/05/2020 emis de PRIMARIA MUN.GIURGIU; Act Administrativ nr. 201658628, din 09/06/2020 emis de DITL;		
B3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 25 de ani 1) SC FIERA SRL OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 35299/Giurgiu, înscrisă prin încheierea nr. 35965 din 03/07/2020;	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
47678	42	- Nord - neîmprejmuit; - Sud - perete construcție; - Est - perete construcție; - Vest - între punctele 6-5 perete construcție, între punctele 5-4 neîmprejmuit.

DETALII LINIARE IMOBIL



Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	42	-	-	-	DOMENIU PRIVAT

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	47678-C1	construcții administrative și social culturale	41	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:41 mp; Cabinet nutriționist în suprafața desfurată de 41 mp

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

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.305
2	3	0.258
3	4	9.654
4	5	4.192
5	6	9.655
6	1	0.258

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanță externă nr.192194/17-10-2025 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 231, 242.

Data soluționării,
23-10-2025

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
NICOLETA BUGA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

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

Pagina 3 din 3

anexa actului nr.

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	47678-C1	construcții administrative și social culturale	41	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 41 mp; Cabinet nutritionist în suprafața desfășurată de 41 mp

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța externă nr.192194/17-10-2025 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 231, 242.

Data soluționării,
23-10-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
NICOLETA BUGA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 678/2001 privind protecția datelor cu caracter personal.

Pagina 2 din 2