

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 47916, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului, Tronson 3

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.7.847/22.01.2026;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.8.076/23.01.2026;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- solicitarea Administrației Zonei Libere Giurgiu S.A. nr.193/15.01.2026, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.4.294/15.01.2026;
- certificatul de urbanism nr.435/09.09.2025;
- Actul de dezlipire nr.1382/23.12.2025;
- prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu;
- prevederile art.108, lit.,b”, art.306, alin.(1) și alin.(2) și art.362, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal, prevederile art.15, lit.,e” din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, și prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare.

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă concesiunea prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 2.605 mp., identificat cu număr cadastral 47916, înscris în cartea funciară nr.47916, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, șoseaua Portului, Tronson 3, în vederea sistematizării punctului acces Zona Liberă Giurgiu.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 2.605 mp., identificat cu număr cadastral 47916, înscris în cartea funciară nr.47916, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, șoseaua Portului, Tronson 3, conform Anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 2.605 mp., identificat cu număr cadastral 47916, înscris în cartea funciară nr.47916, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Șoseaua Portului, Tronson 3, conform Anexei 2.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 4.311,89 Euro/an, care se achită trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată durata derulării acestuia.

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

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

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

Art.8. În cazul în care societatea își pierde dreptul de administrare ca urmare a intrării în insolvență sau faliment, dreptul de concesiune asupra terenurilor încetează de drept.

Art.9. 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, Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu și Administrației Zonei Libere Giurgiu S.A.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Muscalu Ionel

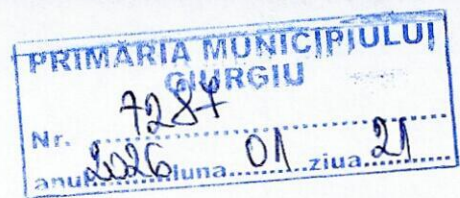
**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 29 ianuarie 2026

Nr. 23

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru, din totalul de 19 consilieri prezenți



ANEXA 1

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PRIVIND ÎNȚIEREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A UNUI TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2605 MP,
PROPRIETATE PUBLICĂ A MUNICIPIULUI GIURGIU, STRADA PORTULUI TRONSON 3, AD. ZONA LIBERA,
JUD. GIURGIU**

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea bunului care face obiectul concesiunii

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

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

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

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

DATE GENERALE

Conform notei de comanda nr. 3867/15.01.2026 din partea PRIMARIEI GIURGIU

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

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității concesiunii terenului subiect aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu amplasat str. Portului Tronson 3, mun. Giurgiu, Jud Giurgiu pentru amenajarea unui spațiu pentru parcare a vehiculelor de mare tonaj care stăpânește pentru a aștepta acordul de acces în incinta Zonei Libere. În prezent lipsa locurilor de parcare conduce la o aglomerație sau supraaglomerație prin care este perturbat traficul rutier în zona.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 20.01.2026 iar cursul euro este 1EUR= 5,0929 lei.

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

- **Capitolul II** al legii nr. 50/1991 privind Concesiunea terenurilor pentru construcții, republicată și actualizată:

„(2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiunea numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.

(3) Concesiunea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului.”

- **OG 57/2019-** Codul Administrativ - privind închirierea/concesiunea bunurilor ce aparțin domeniului public, contractul de închiriere/concesiune se va atribui prin licitație publică:

„(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), Consiliul Local:

a) hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Secțiunea a 3-a Concesionarea bunurilor proprietate publică

ARTICOLUL 303. Titularii dreptului de concesiune

(1) Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

(3) Statul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a statului, fiind reprezentat, în acest sens, de ministere sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale.

(4) Județul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a județului, fiind reprezentat, în acest sens, de către președintele consiliului județean.

(5) Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în acest sens, de către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de către primarul general al municipiului București."

Terenul în suprafața de 2605 mp este amplasat în intravilanul orașului Giurgiu, str. Portului tronson 3. Terenul subiect ce urmează a fi concesionat este amplasat în intravilanul mun. Giurgiu are destinația drum conform CF 47916 și este utilizat parțial la data inspecției ca spațiu pentru parcare TIR-uri, dar neamenajat în acest scop (acces la toalete, zona împrejmuțată cu asigurarea securității perimetrului prin pază și supraveghere video, puncte de colectare a deșeurilor conforme cu normele de mediu).

Din punct de vedere al regimului juridic terenul se află în domeniul public al UATM Giurgiu și este amplasat în intravilanul orașului Giurgiu. Terenul nu este grevat de sarcini și nu este situat în zona de protecție.

Având în vedere:

- datele analizate și a indicatorilor urbanistici pe care îi permite zona, cea mai bună utilizare a terenului liber o constituie dezvoltarea logistică. Pentru terenul subiect care are categoria de utilizare drum și este utilizat la data evaluării conform destinației, cea mai bună utilizare este cea de drum.
- conform solicitării beneficiarului, trebuie dezvoltată o zonă de parcare amenajată pentru vehiculele de transport care stăionează o perioadă lungă de timp în așteptare pentru acces în incinta Zona Liberă; în afara programului de lucru al Biroului Vamal Zona Liberă Giurgiu, mijloacele auto ce transportă marfuri cu destinația Zona Liberă Giurgiu trebuie să rămână staționate pentru un timp îndelungat la intrarea în zona liberă, în perimetrul cuprins între Punctul de acces Zona Liberă Giurgiu și Podul Bizet;

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

- specificul activitatilor operatorilor din Zona Libera Giurgiu, traficul mijloacelor de transport a materiilor prime si/sau produselor destinate depozitarii este intens prin Punctul de acces Zona Libera Giurgiu;
- programul de lucru al Zonei Libere Giurgiu: luni - vineri, orele 8,00 - 20,00;
- blocajul traficului la intrarea in Zona Libera Giurgiu ca urmare a stationarii multor alte mijloace de transport care nu au ca destinatie Zona Libera Giurgiu, blocaj care afecteaza atat circulatia pe podul peste Canalul Plantelor, cat si pe Soseaua Portului.

Proiectul pentru valorificarea suprafetei de teren de 2605 mp în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a eficientiza activitatea in zona si de a sistematiza punctul de acces catre Zona Libera va atrage investiții în orașul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local.

Ținând cont de particularitățile punctului de acces al Zonei Libere, se recomandă valorificarea terenului prin concesionare în scopul promovării investiției, **concesionare care se poate realiza in conditiile asigurarii accesului rutier in incinta Zonei Libere Giurgiu.** Proiectul vizează alinierea la bunele practici europene, facilitand dezvoltarea unei infrastructuri aliniate la standardele europene, asigurând o gestionare riguroasă a ordinii și o fluidizare cat mai buna a fluxurilor de trafic pentru optimizarea activităților economice din zonă.

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

CAPITOLUL I Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Terenul este situat în intravilanul orașului Giurgiu, str. Sos. Portului Tronson 3.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF UAT Giurgiu conform CF 47916. Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra terenului în suprafața de 2605 mp, teren aparținând domeniului public al Mun. Giurgiu.

Localizarea amplasamentului: intravilanul localității Giurgiu, jud. Giurgiu, str. Sos. Portului Tronson 3.

- caracteristici fizice ale terenului, (suprafața, forma, pante, deschideri, etc)
 - Forma: neregulată
 - Planșitate: plan
 - Alte informații: teren parțial neutilizat conform destinației la data inspecției
 - utilizarea actuală a amplasamentului: utilizat ca parcare temporară și drum de acces în Zona Liberă, parțial amenajat, pregătit pentru utilizare spațiu depozitare logistic
 - utilități: rețea de energie electrică, apă, canalizare, gaze în zonă
 - utilizarea terenurilor din vecinătatea amplasamentului: logistic, depozitare și industrial
-

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

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

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

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la utilizarea proprietății imobiliare prin transformarea unui teren parțial amenajat conform utilizării, fără utilități, într-o infrastructură modernă, organizată și sigură, cu beneficii clare pentru dezvoltarea zonei și protecția mediului. Prin măsurile de sistematizare, securizare și gestionare responsabilă proiectul contribuie la reducerea impactului negativ asupra mediului și la crearea unui cadru sustenabil pentru activitățile de transport rutier în zonă. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului public în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acestuia, pentru o dezvoltare durabilă. **Obiectivul pentru concesiunea și amenajarea terenului se va putea realiza în condițiile asigurării accesului rutier în incinta Zonei Libere Giurgiu.**

Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

- redevenței din concesiune aferenta terenului concesionat, ca preț al concesiunii;
 - venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.
-

CAPITOLUL III Nivelul minim al concesiunii

Valoarea imobilului rezultata în urma evaluării trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare executării, în maxim 25 de ani.

Potrivit art. 306 C. Adm.:

„Durata concesiunii

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

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

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

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

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

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

Estimarea valorii minime a redevenței din concesiune

Având în vedere valorile obținute în raportul de evaluare și utilizarea terenului (drum) pentru estimarea valorii minime a redevenței din concesiune a fost utilizată valoarea obținută prin abordarea prin piață, metoda comparației vanzarilor.

Abordarea prin piață - metoda comparației vanzarilor are la bază analiza comparativă a proprietăților similare oferite la vânzare, identificate pe piață, cu cea de evaluat.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

În urma aplicării metodelor descrise în Raportul de evaluare nr. 10.2 din data de 20.01.2026 rezultatele obținute sunt următoarele:

Abordarea prin piata

VALOARE	LEI	EURO
RECOMANDATA - FTVA	549.000	107.826
- valoare unitara	211 Lei/mp	41 Euro/mp

Valoarea redeventa din concesiune în condițiile amortizării valorii terenului în 25 de ani conform solicitare beneficiar	LEI	EURO
Valoare anuala	21.960,00	4.311,89
Valoare lunara	1.830,00	359,32

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

În calculul redevenței a fost aplicată abordarea prin piața - metoda comparației vânzărilor, 549.000 lei, respectiv 107.826 euro. Valoarea redevenței minime raportată la o perioadă de amortizare de 25 de ani este de 21.960 lei/an, respectiv 4311,89 euro/an.

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

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

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

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

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

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

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

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

CAPITOLUL V Durata estimată a contractului de concesiune

Durata maximă de concesiune prevăzută de lege este de 49 de ani. Subconcesiunea este interzisă.

CAPITOLUL VI Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesiune și a documentației de licitație, sunt necesare minim 20 de zile pentru publicitate prin publicație afișată la sediul Primăriei și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, conf. art. 16 Legea 50/1991 republicată.

CAPITOLUL VII Avize obligatorii

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

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

Intocmit de:

CEAROM EVALUARI SRL

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

ANEXA 2



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara:

➤ Teren intravilan in suprafata de 2605 mp

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN CF 47916 UAT
GIURGIU, AMPLASAT PE STRADA PORTULUI ADIACENT ZONA LIBERA PENTRU DETERMINAREA
REDEVENTEI DIN CONCESIUNE – TEREN PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizatori: Primaria GIURGIU

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

✓ Evaluator Vieru Laurentiu-Emil

Laurentiu-
Emil Vieru

Digitally signed by
Laurentiu-Emil Vieru
Date: 2026.01.21
12:08:54 +02'00'

20.01.2026

SINTEZA EVALUĂRII

Raport 10.3/20.01.2026

Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	20.01.2026		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara apartinand domeniului public al Mun. Giurgiu formata din teren intravilan drum – CF 47916 UAT GIURGIU		
Adresa proprietatii	Mun. Giurgiu, Str. Portului Tropson 3, adiacent Zona Libera, Giurgiu.		
Proprietari	Municipiul Giurgiu, domeniul public		
Numar Carte Funciara	47916		
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: Extras CF atasat in Anexe		
Utilizarea actuala	Utilizat – parcare temporara si drum de acces in Zona Libera		
Cea mai buna utilizare	Drum/drum de acces in Zona Libera conform extras CF		
Ocupanti:	Proprietar: ☒	Utilizator: ☐	Libera: ☐
Suprafete (mp)	2605 mp conform extras CF		
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu. Proprietatea imobiliara se afla în zona mediana logistica si industriala a orasului. Zona are caracter logistic si industrial, valorile terenurilor sunt relativ mari din cauza accesului superior si al utilitatilor. Gradul de ocupare al terenurilor este relativ scazut, terenurile din zona sunt utilizate conform destinatiei. Zona dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii. Accesul la proprietate se face din strada asfaltata cu o banda pe sens. Proprietatea este neimprejmuita. Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaze. Terenul este amenajat cu platforma betonata.		
Descriere teren	Deschidere la strada asfaltata, o banda pe sens, cca 18ml.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Public (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanta
	Electrice	☒	La limita
	Incalzire	☐	La limita
	Alimentare cu apa	☒	La limita
	Alimentare cu gaze	☒	La limita
	Canalizare	☒	La limita
Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul		

Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ DA ☒ NU	
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Nu sunt evidentiata sarcini in extrasul CF pus la dispozitia evaluatorului. Terenul are categoria de folosinta DRUM, aceasta nu poate fi modificata decat la solicitarea proprietarului. Modificarea categoriei de utilizare a terenului din "drum de utilitate publică" în "curți construcții" presupune un proces administrativ complex, de regularizare a situației juridice a terenului implicând obținerea unui act administrativ de schimbare a categoriei (Hotărâre de Consiliu Local/Județean) și înscrierea la OCPI pentru actualizarea cărții funciare. Concesionarea terenului se poate realiza in conditiile asigurarii accesului rutier in incinta Zonei Libere Giurgiu.	
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unui teren intravilan tip drum. Lot de teren cu deschidere la str. Portului, asfaltata.	
Abordari in evaluare:	S-au aplicat urmatoarele abordari: abordarea prin piata, metoda comparatiei de piata.	
VALOARE RECOMANDATA - FTVA	LEI	EURO
	549.000	107.826
- valoare unitara	211 Lei/mp	41 Euro/mp
Curs de schimb valutar (lei/EUR – curs BNR)	5,0929	

Valoarea redeventa din concesiune in conditiile amortizarii valorii terenului in 25 de ani conform solicitare beneficiar	LEI	EURO
Valoare anuala	21.960,00	4.311,89
Valoare lunara	1.830,00	359,32

VIERUAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR, AUT. 0705

CUPRINS

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

ANEXE

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2026. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

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

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

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR, AUT. 0705

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1. Beneficiarul: PRIMARIA GIURGIU persoană juridică.

1.2.2. Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

Evaluatorul își asumă răspunderea doar față de client și utilizatorii desemnați, specificați mai sus, în condițiile agreate 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 importanța precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A EVALUARII

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

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, Str. Portului Tronson 3, adiacent Zona Libera.

1.4.2. Identificare cadastrală

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF 47916 mun. Giurgiu.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății compusă din teren intravilan tip DRUM în suprafața măsurată de 2605 mp proprietate publică a MUNICIPIULUI GIURGIU, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

1.4.3. Drept de proprietate

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

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

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

Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va atrage raspunderea.



1.5. TIPUL VALORII

Utilizarea desemnata a evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață in vederea calculului redevenței din concesiune, definita in SEV 100 - Cadrul general, dupa cum urmeaza:

“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 romanesc si euro. Echivalentul valorii între cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluării: **1 euro = 5,0929 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **20.01.2026.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

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

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

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;
- amplasarea inspecției interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;
- responsabilitatea pentru 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 situatia de fapt la data evaluării, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;

- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de catre client:** extras CF si certificat de urbanism atasate in Anexe
- **din surse publice:** -
- **analiza de piata:** site-uri imobiliare si publicatii de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

1.9.2. Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe 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 si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze:

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

- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale:

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

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

Art. 308. – Durata concesiunii

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

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

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

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

Art. 309. – Redevența

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

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

- a) 40% la bugetul local al județului pe teritoriul căruia există activitatea de exploatare;
- b) 40% la bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pe teritoriul căreia/căruia există activitate de exploatare;
- c) 20% la bugetul de stat.

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

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

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

2. Nu sunt evidentiare sarcini in extrasul CF pus la dispozitia evaluatorului. Terenul are categoria de folosinta DRUM, aceasta nu poate fi modificata decat la solicitarea proprietarului.

Modificarea categoriei de utilizare a terenului din "drum de utilitate publică" în "curți construcții" presupune un proces administrativ complex, de regularizare a situației juridice a terenului implicând obținerea unui act administrativ de schimbare a categoriei (Hotărâre de Consiliu Local/Județean) și înscrierea la OCPI pentru actualizarea cărții funciare.

3. Concesionarea terenului se poate realiza in conditiile asigurarii accesului rutier in incinta Zonei Libere Giurgiu.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

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

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

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

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 20.01.2026.

⁴SEV: 100, 101, 102, 103, 230

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre Vieru Laurentiu, evaluator autorizat EPI in data de 19.01.2026. Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului Primariei Giurgiu, la exterior, cuprinzand amplasamentul. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre beneficiar, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

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

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu, pe suprafata totala de 2605 mp. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada asfaltata cu o banda pe sens.



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)**
 - **Suprafata 2605 mp conform extras CF atasat in Anexe**
 - Forma: neregulata
 - Planeitate: Plan
 - Alte informatii:
- **utilizarea actuala a amplasamentului:** utilizat ca parcare temporara si drum de acces in Zona Libera, partial amenajat, pregatit pentru utilizare spatiu depozitare logistic
- **utilitati:** retea de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** logistic, depozitare si industrial

2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

Nu este cazul.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

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

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

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

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

Imobilul este situat in localitatea Giurgiu – amplasare mediana zona logistic - industrială, cu deschidere la strada cu o banda pe sens. Din punct de vedere edilitar, este zona in dezvoltare – sunt finalizate sau in curs de finalizare proiecte comerciale si reprezinta zona pentru care este evidentiat un mare interes tranzactional pentru terenuri cu potential comercial.

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie **sensibile** la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si **influentate** de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de

finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

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

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

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

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

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

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/i019014516737707e3f60f9gi47efd2.html? gl=1*gvrqaa* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1*1kkyx4f* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

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

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:

Nr. crt.	Adresa / zona	Suprafața teren (mp)	Preț teren (euro)	Preț / mp (euro)	Deschidere teren (m)	Obs	Link
1	Ultracentral – Intersecția str. Nicolae Gogol & str. Fălor, Giurgiu	300	71.500,00	238,33	15/18	casa caramida	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ultracentral-in-giurgiu-300mp-IDBdow.html
2	Soseaua Bășinoșiei, Giurgiu	1984	60.000,00	30,24	10,36		https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-giurgiu-soseaua-basinosiei-IDDRD4?gl=1*rdmac*_gl_au*OTAwMDk4MjY4NjU4NDQ5MEw%3E*gl_1XTP4GN9VR*cE3NTg0NDkyMTA4bDZlEzE3NTg0NDkyODU0aUQ1JGwwJGww
3	2 loturi unificate, zonă centrală, Giurgiu	683	125.000,00	183,02	8/9	lot1 constr. demolabilă	https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-giurgiu-2-loturi-unificate-zona-centrala-IDD0p7?gl=1*qp0gg*_gl_au*OTAwMDk4MjY4NjU4NDQ5MEw%3E*gl_1XTP4GN9VR*cE3NTg0NDkyMTA4bDZlEzE3NTg0NDkyODU0aUQ1JGwwJGww
4	Strada Rozelor, Giurgiu	350	62.000,00	177,14		constr. demolabilă	https://www.olx.ro/d/oferta/land-teren-intravilan-str-rozen-IDeCk.html
5	Drumul Stănescului, Giurgiu	3488	69.760,00	20,00	10	constr. 40 mp	https://www.storia.ro/oferta/de-vanzare-teren-3-488-mp-drumul-stanescului-giurgiu-IDCU57?gl=1*hrayn*_gl_au*OTAwMDk4MjY4NjU4NDQ5MEw%3E*gl_1XTP4GN9VR*cE3NTg0NDkyMTA4bDZlEzE3NTg0NDkyODU0aUQ1JGwwJGww
6	DNS la intrare frontiera Podul Prieteniei	5000	400.000,00	80,00	64	Vanzare sau inchiriere; se poate parcela	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-oportunitate- inchiriere-sau-vanzare-5000-m2-IDj060k.html
7	Drumul Femei, Giurgiu	2614	30.000,00	11,48	24	P+1+M	https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-drumul-femei-IDeY90?gl=1*11b9paj*_gl_au*OTAwMDk4MjY4NjU4NDQ5MEw%3E*gl_1XTP4GN9VR*cE3NTg0NDkyMTA4bDZlEzE3NTg0NDkyODU0aUQ1JGwwJGww
8	Str. Gloriei 15, Giurgiu	3000	75.000,00	25,00		Vanzare sau inchiriere; a fast 23 eur/mp in Ian.2025	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-sau- inchiriere-IDgRyN.html
9	Strada Negru Vodă și Str. Decebal, Giurgiu	14000	532.000,00	38,00	60	desch. DE	https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-14-000-mp-giurgiu-strada-negru-voda-IDaaz?gl=1*4d9B1*_gl_au*OTAwMDk4MjY4NjU4NDQ5MEw%3E*gl_1XTP4GN9VR*cE3NTg0NDkyMTA4bDZlEzE3NTg0NDkyODU0aUQ1JGwwJGww
10	Str. Măceșului cu Sos. București, Vis-à-vis Dunareana, Giurgiu	9691	387.640,00	40,00	29		https://www.olx.ro/d/oferta/teren-vis-a-vis-de-dunareana-IDu0a.html
11	Sos. Prietenie vis-a-vis de Rompetrol, Giurgiu	2220	115.000,00	51,80	20		https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-2220-mp-IDj060k.html
12	Sens Giratoriu Vama Giurgiu	10000	1.000.000,00	100,00		la 200 m de vama	https://www.storia.ro/oferta/terenuri-intravilan-de-vanzare-n-proximitate-a-vme-giurgiu-IDQ02?gl=1*8u0k*_gl_au*OTAwMDk4MjY4NjU4NDQ5MEw%3E*gl_1XTP4GN9VR*cE3NTg0NDkyMTA4bDZlEzE3NTg0NDkyODU0aUQ1JGwwJGww
13	Drumul Poplar, Giurgiu	331	3.374,00	10,19		loturi	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-oraș-giurgiu-3-loturi-vile-sau-2-400mp-IDu0a.html
14	Str. Amforei 29, Giurgiu	500	10.000,00	20,00	23	P+2; a fast 24 eur/mp	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-giurgiu-nord-15-000mp-str-amforei-IDg2ax.html
15	Str. Amforei 29, Giurgiu	1000	20.000,00	20,00	23	P+2; a fast 24 eur/mp	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-giurgiu-nord-15-000mp-str-amforei-IDg2ax.html
16	Sos. Ghizdaruilor 198, Giurgiu	1665	46.620,00	28,00			https://www.olx.ro/d/oferta/land-teren-intravilan-in-giurgiu-IDK0h.html
17	Sos. București - vis-a-vis de Eurodolia, Giurgiu	3477	86.925,00	25,00	50	in Ian. 2025 a fast ofertat cu 20 eur/mp; postat cel puțin din apr. 2024. Anunt de 525 zile	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDuW0X.html
18	Str. Negru Voda, Giurgiu	1036	40.404,00	39,00	12	in Ian. 2025 a fast ofertat cu 40 eur/mp	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-str-negru-voda-direct-proprietar-IDGJTh.html
19	Intr. Olteului, Giurgiu - semicentral	700	35.000,00	50,00	17	in Ian. 2025 a fast ofertat la acelasi pret	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp-3368439-49h7h1d6v0he82-IDu0h.html
20	Drumul Amurgului, Giurgiu	1678	50.340,00	30,00		ofertat din Ian. 2024 cu 39 eur/mp; se poate lotiza in 2 loturi+drum servitute	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-oraș-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului-16541609-39766ef7317d14ee0h.html
21	Intr. Navodului, Giurgiu	1700	25.000,00	14,71	11	in dec. 2024 a fast ofertat la acelasi pret	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-1700m2-ID5887352he7737098g7he1.html
22	Uliadaa Hadivalei/Sos. Alexandriei, Giurgiu	800	16.000,00	20,00		ofertat din dec. 2024 cu acelasi pret; vinde mai multe terenuri	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilan-de-vanzare-ID79493e09937e231ae7c56e93984134.html
23	120m de DNS (parte din drumurile europene E70 Si E85), distanta de 600m, de pe Strada Plantelor	3325	50.000,00	15,04	33	ofertat la acelasi pret in perioada ian-mai 2025.	https://www.storia.ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-sos-bucuresti-dn5-ID00N?gl=1*55sdf*_gl_au*OTAwMDk4MjY4NjU4NDQ5MEw%3E*gl_1XTP4GN9VR*cE3NTg0NDkyMTA4bDZlEzE3NTg0NDkyODU0aUQ1JGwwJGww
24	Str. Gloriei, Giurgiu	17500	125.000,00	7,20	23	ofertat in nov. 2024 la 142.000 eur; P+2+M	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construit-de-vanzare-giurgiu-nord-17500mp-199554664
25	Giurgiu	963	46.800,00	48,60	32	acces la E85	https://homez.ro/teren-de-963-m-in-giurgiu-cu-acces-la-e85-4040616.html
26	Sos. Balanșoiei	8000	120.000,00	15,00	30		https://homez.ro/teren-de-vanzare-in-giurgiu-soseaua-balansoiei-3940719.html
27	Centrul Com. Aurora	1456	465.920,00	320,00	21	ULTRACENTRAL - oferta slla 437000; chirie 2.2 eur/mp	https://homez.ro/teren-de-vanzare-pentru-retail-sau-biznisi-sau-rezidentiale-3955092.html
28	Intre Cărgus și Fan Curier, Giurgiu	58436	3.499.000,00	59,88	197	P+4; plat. betonata 12.000 mp	https://homez.ro/teren-intravilan-oraș-giurgiu-pentru-locuinte-sau-hai-3934102.html
29	in spate la Tec, Giurgiu	4000	68.000,00	17,00		ofertat in Ian. 2025 cu 11 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-ine2235f90701112ef642241140117.html
30	Str. Lupeni, Giurgiu	2000	90.000,00	45,00	37	P+2E	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-csa/anunt/vand-teren-in-mun-giurgiu-2000-mp-categ-cursi-construit-161756273g7dh746d422204eg441431.html

31	Str. Poligonului, zona Plase sudate Gecor, Giurgiu, DN 5	2000	39.980,00	19,99		oferta in ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-dn5-giurgiu-bucuresti-1500mp-zona-plase-sudate-gecor/7b0063747f61615e.html
32	lesire la 25 m in centura - noua vama pe DN 5	5212	114.664,00	22,00	80/70	ofertat din febr. 2024 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-intravilan/20ed62f604778e490504d4h8297hg.html
33	apropriere centura Giurgiu	2000	15.000,00	7,50			https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan/76f831845h7hd1e61947h23383i22.html
34	Str. Toporasi 16, Giurgiu	268	30.000,00	111,94	10	ofertat din ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a55.html? p1=1*in50m1o* up*MQ. &gclid=Cj0KCOjwNmBhDmARiA-BcQ7xRea6cCYk3XMCAdaPobAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAICXrssiSAqoFYa5vLEALw-wcB
35	in spate la Kaufland, Giurgiu	2800	28.000,00	10,00	100	posib. extind. pana la 3500 mp; ofertat din ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-oferta/623894g1g45770fee02120h0hg2dd3d2.html
36	Str. Neajlovului, Giurgiu	6237	74.844,00	12,00	17	a fost ofertat in oct. 2024 cu 13 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-oras-giurgiu-jud-giurgiu/g09g4230ed1d755d1e4ef89h6e1f306h.html
37	Sos. Stanestiului, Giurgiu	1400	21.000,00	15,00	16	ofertat din ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/6219f466780f782ehf0094136g5f31d.html
38	Str. Navodului 7, Giurgiu	2500	75.000,00	30,00	17	ofertat in dec. 2024 cu 23 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03eie3e00407dd1edge34fe95f9i7.html
39	Str. Plopilor/Sos. Ghizdarului, Giurgiu	5000	50.000,00	10,00	20	ofertat din ian. 2025 cu 12 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren/51311h3ged27edge258053g7f119180.html
40	Dr. Plopilor, Giurgiu	500	32.480,31	64,96	25		https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-ID2Gi
41	Dr. Plopilor, Giurgiu	500	12.500,00	25,00			https://www.storia.ro/ro/oferta/loturi-de-500-800-1000-mp-in-giurgiu-IDDGfe
42	Neajlovului 18, Giurgiu	10000	150.000,00	15,00	27	se poate lotiza	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-oportunitate-investitie-imobiliara/02f4e0786ie7f9ie4i5144pe3544588.html? p1=1*10031v* up*MQ. * gs*MQ. &gclid=CjwKCAjw-3GBhAYEiwAih9fUHI74bjsJpaustEettb-X86KAGoJN5Sbhvz3D7TBhIbZpZA90517YRoCUsQAvD-BwE
43	Sos. Ghizdarului, Giurgiu	1100	35.000,00		20		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-1100-mp-osea-ghizdarului-miron-costin/6e92806646dd7345d587h2d3h0i5i576.html? p1=1*1pncvni* up*MQ. * gs*MQ. &gclid=CjwKCAjw-3GBhAYEiwAih9fUHI74bjsJpaustEettb-X86KAGoJN5Sbhvz3D7TBhIbZpZA90517YRoCUsQAvD-BwE
44	Str. Paltinului, Giurgiu	525	26.500,00		14	ofertat 179 de zile, fara tranzactie/oferta concreta	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-str-paltinului/81022f52f2671h11427ih78/758f892.html? p1=1*152lfyi* up*MQ. * gs*MQ. &gclid=CjwKCAjw-3GBhAYEiwAih9fUHI74bjsJpaustEettb-X86KAGoJN5Sbhvz3D7TBhIbZpZA90517YRoCUsQAvD-BwE
45	Zona Istru, Giurgiu	3000	150.000,00	50,00	9	se poate lotiza	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3000mp/065e514eg1207652188e852h91g46h85.html? p1=1*1qcg7az* up*MQ. * gs*MQ. &gclid=CjwKCAjw-3GBhAYEiwAih9fUHI74bjsJpaustEettb-X86KAGoJN5Sbhvz3D7TBhIbZpZA90517YRoCUsQAvD-BwE
46	Sos. Alexandriei 176, Giurgiu	3700	129.500,00	35,00	24		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3700-mp-mun-giurgiu-sos-alexandriei-nr-176/4f113h07f157ip5279990p1e88f3d3.html? p1=1*1wesy3h* up*MQ. * gs*MQ. &gclid=CjwKCAjw-3GBhAYEiwAih9fUHI74bjsJpaustEettb-X86KAGoJN5Sbhvz3D7TBhIbZpZA90517YRoCUsQAvD-BwE
47	Zona Vama, str. Neajlovului, Giurgiu	5000	60.000,00	12,00			https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-de-vanzare/3eg6217710e7h9gd6he080ieChh2675.html? p1=1*1fdzuz* up*MQ. * gs*MQ. &gclid=CjwKCAjw-3GBhAYEiwAih9fUHI74bjsJpaustEettb-X86KAGoJN5Sbhvz3D7TBhIbZpZA90517YRoCUsQAvD-BwE
48	Intr. Hodiivoia/Sos. Alexandriei, Giurgiu	1385	27.700,00	20,00		P+1+M	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-intravilan-1385-mp-intrare-hodiivoia-os-alexandr-IDCNkK
49	Intr. Soimului, Giurgiu	1897	56.910,00	30,00	20	postat din febr. 2025 la acelasi pret	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-intravilan-1897-mp-str-soimului-int-oiomului-IDCNuO
50	Sos. 1 Decembrie 1918, Giurgiu	717	129.060,00	180,00	30	casa batraneasca+anexa	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-giurgiu-IDj0m5.html
51	Ulicioara Rarau 27, Giurgiu	698	24.000,00	34,38395415		oferta 104 zile fara concretizare	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDie6Tk.html

i. informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau oferite spre vânzare

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in localitatea Giurgiu, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 41 - 65 euro/mp pentru o perioade de peste 12 luni.

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere

In zona de amplasare a imobilului evaluat nu sunt amplasate constructii publice. Zona de interes este in dezvoltare, se realizeaza proiecte imobiliare logistice, deprecierea economica apreciata de evaluator este de 0%. Valoarea ofertata a terenurilor urmeaza un trend usor ascendent care nu este confirmat de tranzactiile efective.

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

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii⁶.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor libere amplasate in zona mediana logistic-industrială, zona B a municipiului Giurgiu. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

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

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

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

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

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

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, etc, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

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

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

3.1.3. OFERTA

În ceea ce privește oferta de terenuri din zona analizată, prețurile se situează în intervalul de valori de 41-65 eur/mp, ele variind în funcție de mărime, amplasare, utilități, durata expunerii pe piață.

Comparabile utilizate în analiza de piață:

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-str-paltinului/81022fd52f2671h11427ih78g758f892.html? gl=1*152lfyi* up*MQ.* gs*MQ.&gclid=CjwKCAjw - 3GBhAYEiwAjh9fUHiT4bjsJgaustEettb-X86kAGojNxSbhzy3D7TBhIbZpzA90517YRoCUsoQAvD BwE

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

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

3.1.4. ECHILIBRUL

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

3.1.5. CONCLUZII

În urma analizei cererii și ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona că pe piață specifică, respectiv cea a terenurilor amplasate în zona mediană logistic industrială, balanța înclină în favoarea cererii.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

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

⁸SEV 100 – Cadru general, par.14

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

3.2.2. CONCLUZII ASUPRA CMBU

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

Pentru terenul subiect care are categoria de utilizare drum si este utilizat la data evaluarii conform destinatiei, cea mai buna utilizare este cea de drum.

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

Conform analizei de piata realizate de evaluator, valoarea de piata a terenurilor libere de constructii au valoarea de piata (analiza oferte) incadrata in plaja 41 - 65eur/mp.

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

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

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

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

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

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

4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

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

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

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

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata pentru realizarea studiului de piata.

4.3. METODA ALOCARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.4. METODA REZIDUALA

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCiare

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
lei	euro	lei	euro	lei	euro
549.000	107.826	-	-	-	-

(valoarea nu cuprinde TVA)

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARI

În aplicarea abordărilor și metodelor pentru estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății subiect, în scopul concesiunii terenului, au fost utilizate date de intrare obținute de pe piață. Astfel, pentru aplicarea **abordării prin piață** s-au utilizat date de intrare obținute de pe piață. Abordările prin cost și venit nu au fost utilizate.

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

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piață specifică prezentate în raport, au condus la faptul că **abordarea prin piață** este cea **mai relevantă și adecvată** pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect, raportat la utilizarea desemnată a evaluării – **calculul redevenței din concesiune prin raportare la o perioadă de amortizare valorică de 25 de ani**.

Valoare recomandată	
ABORDAREA PRIN PIATĂ	
lei	euro
549.000	107.826

Valoarea redevență din concesiune în condițiile amortizării valorii terenului în 25 de ani conform solicitare beneficiar	LEI	EURO
Valoare anuală	21.960,00	4.311,89
Valoare lunară	1.830,00	359,32

Valoarea nu cuprinde TVA

VIERUAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR, AUT. 0705

5.3. MENTIUNI TRANZITORII

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

ANEXE

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Anexa Nr. 3 - Fotografii

Anexa Nr. 4 - Acte

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

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		257.050	65.000	400.000
Suprafata- m ²	2.605,00	5.141,00	1.000,00	9.857,00
Pret oferta €/m ²		50	65	41
Ajustare pentru negociere		-15%	-7%	-15%
Valoarea ajustare		-8	-5	-6
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 7% - 15% .Proprietatile comparabile oferitate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective.		
Pret ajustat		43	60	34
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,5	60,5	34,5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		43	60	34
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		43	60	34
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	ian.26	ian.26	aug.25	ian.26
Ajustare		0%	5%	0%
Valoarea ajustare		0,0	3,0	0,0
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari, comp 2 a fost delistata si valorile au crescut cu cca 5% in zona bdul Bucuresti si adjacent		
Pret ajustat		43	63	34
Localizare	Portului adjacent Zona Libera	DN5/Vama Giurgiu	Str. Bucuresti nr 50	Sloboziei km 4
Ajustare		10%	-10%	10%
Valoarea ajustare		4	-6	3
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari, proprietatile comp 1 si 3 are amplasare inferioara, pe strada periferica, comp 2 are amplasare superioara, pe bulevard. Analiza de piata coroborata cu interviul direct cu agentii imobiliari indica o ajustare potentiala de cca 20% pentru acces si localizare		
Acces/ Vizibilitate	bun/bun	inf/ibun	f bun/bun	inf/ibun
Ajustare		5%	-5%	5%
Valoarea ajustare		2	-3	2
Explicatie ajustare		Comparabilele aa fost ajustate negativ sau pozitiv in limita a 5%, acest procent se regaseste in marja de negociere.		
Utilizare	drum/presupus logistic	logistic	logistic	logistic
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari.		

Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT=2,4mpADC/mp , POT=60%	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-construcții in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.			
Deschidere	14	30	21	50
procentul laturilor	0,08	0,18	0,44	0,25
Ajustare		0%	-5%	0%
Valoarea ajustare		0	-3	0
Explicatie ajustare	Sunt necesare ajustari pentru comp 2, deschiderea este suficienta pentru utilizarea in conformitate cu destinatia.			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	2.605	5.141	1.000	9.857
Ajustare		5%	0%	5%
Valoarea ajustare		2	0	2
Explicatie ajustare	Sunt necesare ajustari corespunzator cale de acces suplimentara in cazul lotizarii terenului pentru vanzare facila.			
Alte ajustari	forma regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
		da	da	da
Ajustare neta		9	-10	7
		20%	-16%	20%
ajustare bruta		8,50	15,72	6,90
		20,00%	26,00%	20,00%
Pret ajustat		51	54	41
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	41	211		
Valoare teren	107.826	549.146		
rotunjit la	107.826	549.000		
Curs Euro	5,0929	0		
		51	54	41
		-23,06%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (41 E/mp la 54 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 3 a indicat ca valoarea acesteia este 41 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 108.000 eur.

Valoarea redeventa din concesiune in conditiile amortizarii valorii terenului in 25 de ani conform solicitare beneficiar	LEI	EURO
Valoare anuala	21.960,00	4.311,89
Valoare lunara	1.830,00	359,32

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile - 2026

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/platforma-betonata-de-vanzare/ddd8dffe1e867d8f47840i3e625d6.html>

Platforma betonata de vanzare

Giurgiu, Remus  [Vezi pe hartă](#)

50 EUR negociabil

Valabil din 1/7/2026 11:13:43 AM

Specificații

Descriere

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

Ca utilitati, energie electrica 380 V.



Contactează vânzătorul

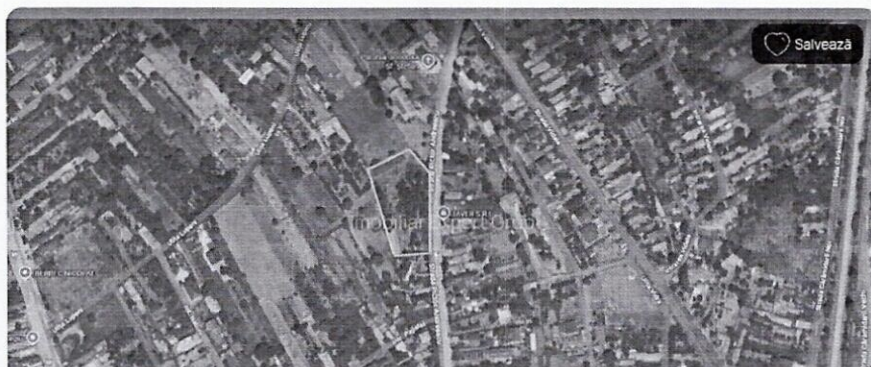
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833>

Teren Giurgiu, 4014mp, deschidere 69mp, intravilan

Nord, Giurgiu - Vezi Hartă

40 €

0.01 € / mp



Trimite linkul unui prieten pe:

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

Detalii teren:

Suprafață totală: 4.014 mp

Front stradal: 69 m

Regim: intravilan

Acces facil, zonă dezvoltată și în continuă creștere

Toate utilitățile disponibile în apropiere

Preț: 40 €/mp

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X4KE130KL

Actualizat în: 19 Ianuarie 2026

Vanzare - Teren - Constructii - Soseaua Sloboziei Km 4

Semicentral, Giurgiu - Vezi Hartă

400.000 €

40.58 €/mp

Rate de la 9.075 RON/lună simulează credit



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

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

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

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

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

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

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

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

ID anunț: XF9V13008

Actualizat în: 19 Ianuarie 2026

Clasificare teren:

Intravilan

Sursa coef. urbanistici:

P.U.G.

Regim înălțime:

2.7 m

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/i019014516737707e3f60f9gi47efdh2.html? gl=1*gvrqaa* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

Teren intravilan

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

25 EUR negociabil

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

Specificatii

Teren

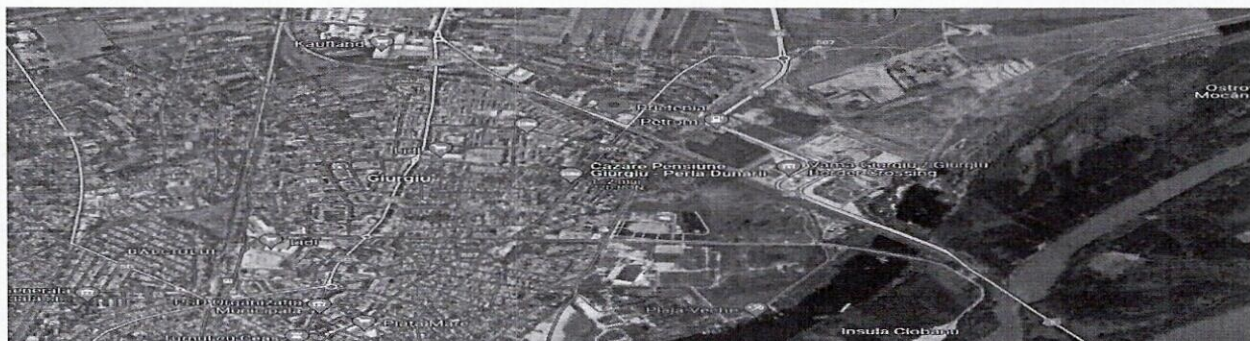
Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

15 EUR negociabil

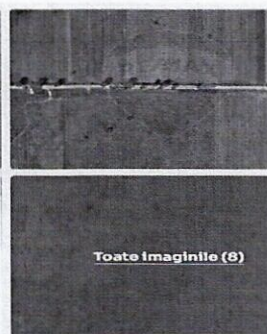
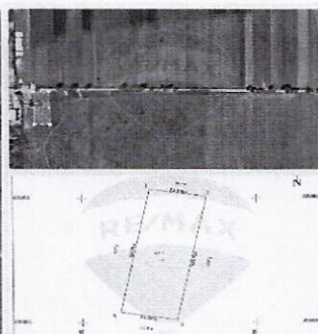
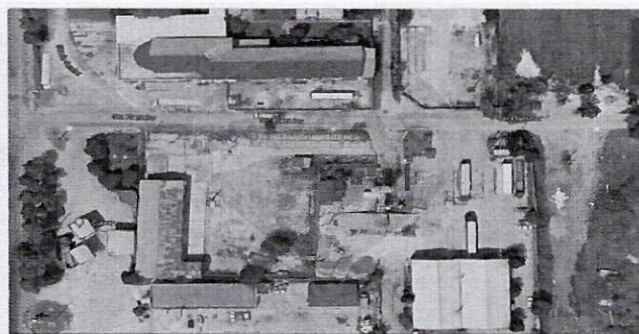
Valabil din 04.04.2024 11:31:05

Descriere

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



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



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

50 000 € 15 €/m²

Strada Tudor Vianu, Giurgiu, Giurgiu

Emilia Vieru

Suprafață utilă:

3325 m²

Tip teren:

agricol

Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 12.01.2026

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

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

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

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1*1kkyx4f* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR

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

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



☑ Telefon validat



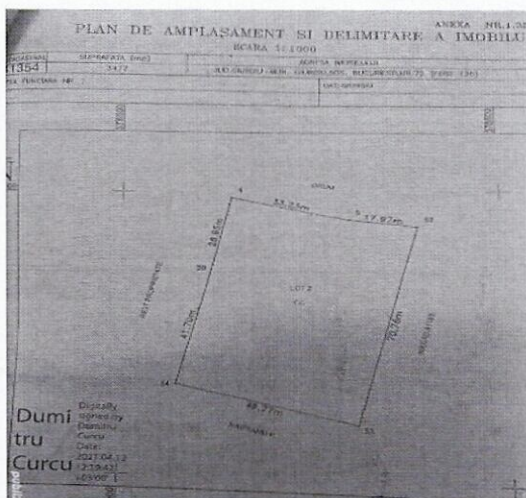
florin30maf

Teren intravilan

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

20 EUR

Valabil din 06.04.2024 06:46:04



Descriere

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



<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-intravilan/20edd62i604778e490504h4h8297hg.html>

Pamant intravilan

22 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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



Telefon validat

Pământ intravilan

22 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Validat din 30.03.2024 10:16:20



Descriere

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



mesaros

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește



Postat azi la 14:56

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

65 000 € Preț e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

☐ Persoana fizică ☐ Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

- Suprafață: 1 000 mp, deschidere 21 m
- Preț: 65.000 € negociabil
- Utilități: Apa, canal, gaze
- Locație: Lângă drum principal, în zonă cu acces rapid la centrul orașului

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

PRIVAT

Auto
Pe OLX din martie 2020
Activ azi la 15:48

Mai multe

LOCALITATE

Giurgiu, Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR
Acest anunț a fost publicat de către un vânzător pe OLX.
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor se aplică în cazul achiziției.
Arată mai multe

Publicitate

zalando
Cesă port

Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Preț e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

☐ Persoana fizică ☐ Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

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

Ca urmare, legile privind se aplică în cazul achiziției

Arată mai multe

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/i01902605516737707e3f60f9gi47efd2.html? gl=1*gvrqaa* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMm wBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb

Teren intravilan

25 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

Teren

15 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 04.04.2024 11:31:06

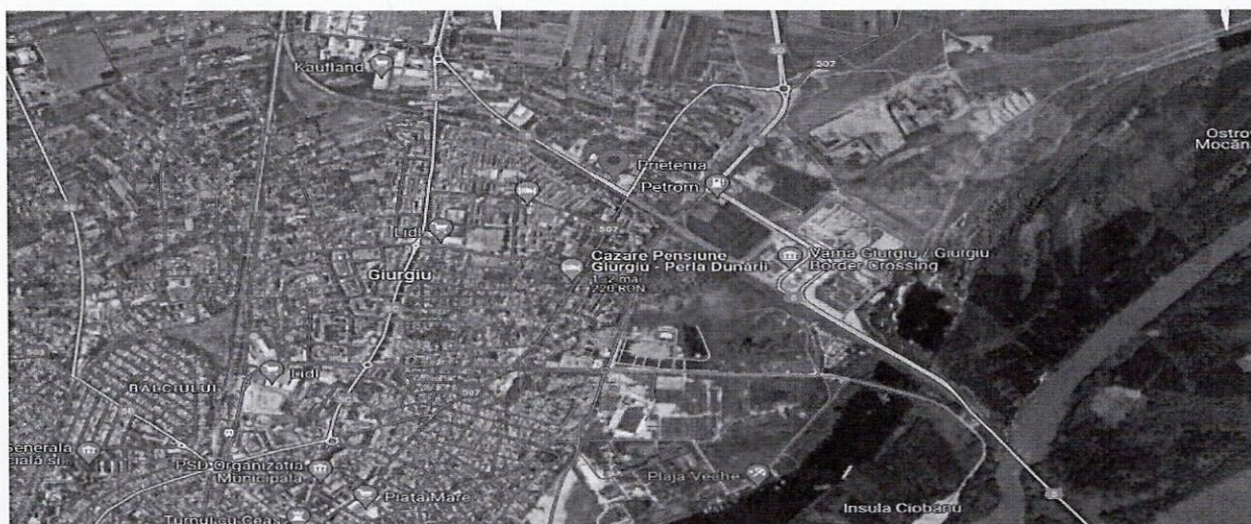
Descriere

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

Bună, n
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul



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

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

Teren Giurgiu Remus zona de vile

19 99 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 04.04.2024 14:55:21

Specificatii

Suprafata terenului 2175,0 m²

Descriere

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

Bună, mă
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1*1kkyx4f* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR

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

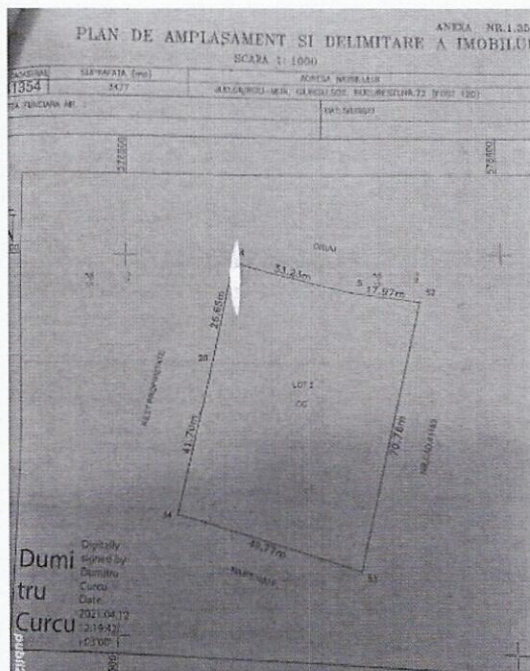
Valabil din 10/6/2025 5:35:04 AM

Teren intravilan

20 EUR

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

Valabil din 05/04/2024 06:46:04



Bi
di

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 19

▲ Raportează



florin30maf

☎ Telefon validat

Vezi toate anunțurile

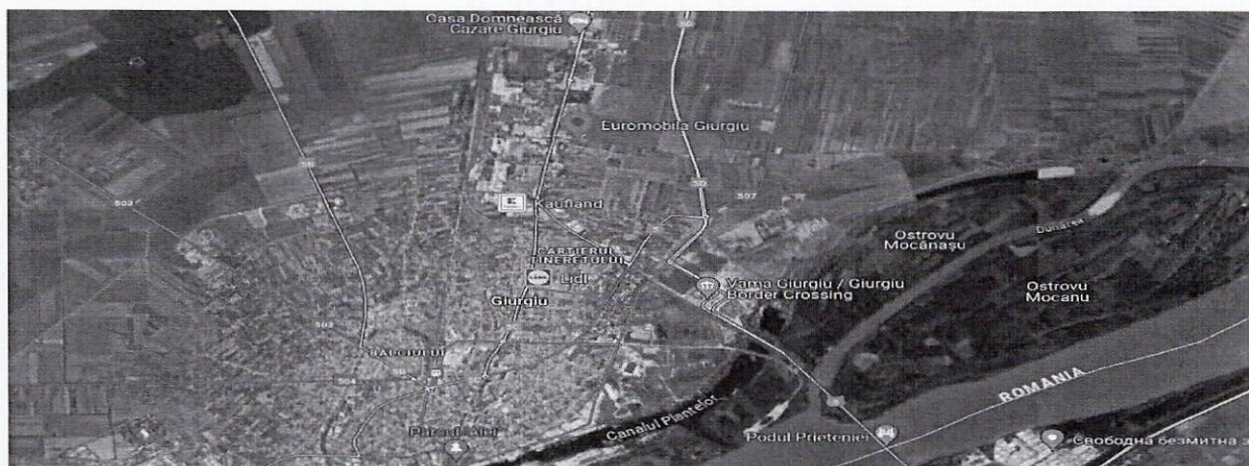
👤 Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

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



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html? gl=1*1nwxihd* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Vanzare teren intravilan Giurgiu

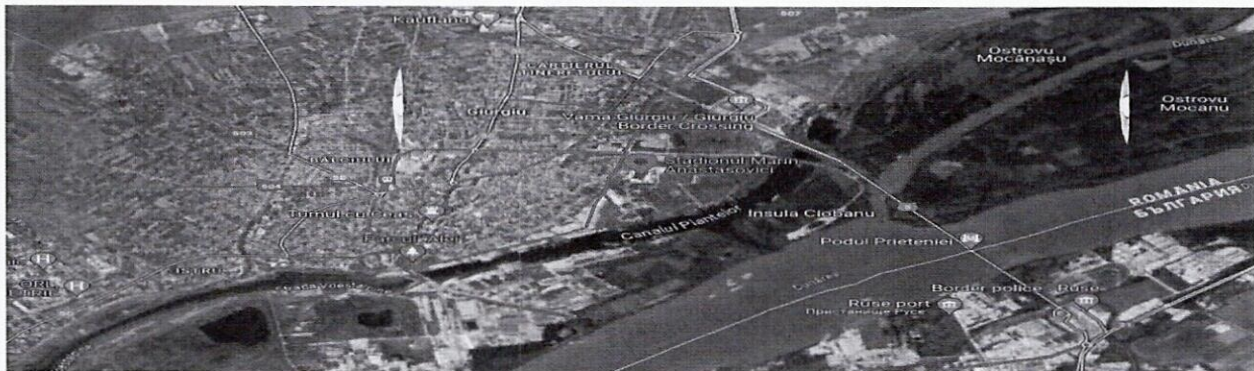
32 000 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 05 04 2024 13:51:06

Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul orasului - Marin Anastasovici - la cca de 200 m de Dunare, un teren intravilan, de 1686 mp, cu posibilitati de extindere si cu deschidere pe doua laturi ale terenului de forma dreptunghiulara, pentru acces la drumul public betonat. Locatia este ingradita cu gard din placi azbociment-prefabricate si dispune de o linie subterana proprietate privata de curent electric (de cca 800 m de la stadion pana la Dunare) linie activa cu curent electric 220 Kwh si 380 Kwh pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor (intocmite pentru pierderile din pamant).
Pe acest teren se mai afla urme de pereti, care au fost pastrati pentru eventuala reconstruictie a spatiilor initiale.
Este o locatie care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru caini de rasa, statie de reparat si de incarcare cu curent electric a autoturismelor, popicarie si oricare alte activitati.
Vanzarea se face direct de catre proprietar. Activul este liber de orice sarcini si are toate actele legale necesare vanzarii imediate. Locatia are carte funciara, in care apar si peretii initiali, pentru care se poate solicita modernizarea cladirii fara a mai fi nevoie de cheltuieli suplimentare pentru obtinerea actelor necesare pentru o constructie noua.
Pretul este 19 euro/mp teren, - negociabil.
In cazul in care se considera necesitatea mai multor amanunte, acestea vi se vor da, la telefon.



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

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

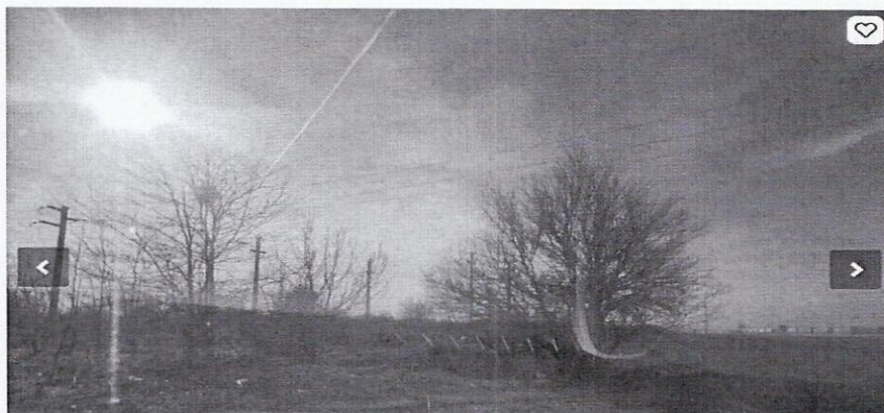
Valabil din 9/1/2025 9:19:09 PM

Pamant intravilan

22 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 30 03 2024 10:16:20



Descriere

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

CEAROM EVALUARI SRL

34

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

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

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

Teren intravilan 1000 mp.

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

22 EUR negociabil

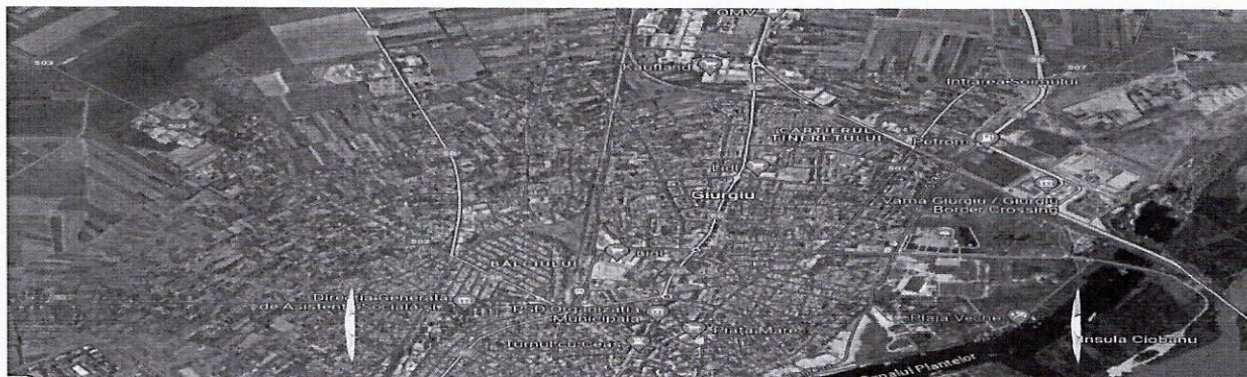
Valabil din 30.03.2024 05:37:24

Descriere

Se vinde teren cu suprafața de 1000mp pe str. Intraarea Soimului, aproape de Vama. Are deschidere de 14,5 mp, se află între case și are acte în regulă. Stalpul de curent se afla lângă teren și utilitățile sunt în zonă.

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier ?



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

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

Vand teren intravilan DN5D (autostrada nemteasca A5)

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

30 EUR

Valabil din 24.03.2024 16:43:31



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 27

Raportează



eLENA

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

Vand 10.000 mp teren intravilan cu deschidere 63 m la DN5D (autostrada nemteasca A5). Pretul este de 30 eur mp.

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

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

19,99 EUR
negociabil

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

Valabil din 9/30/2025 1:40:51 PM

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

14 99 EUR negociabil

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

Valabil din 18.03.2024 18:39:09



Specificații

Suprafata terenului 1500,0 m²

Descriere

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

Pret negociabil.

Telefon : , suprafata totala: 1500

Alte caracteristici: < b>

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



Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

📌 Fă ofertă

👁 Vizualizări: 834

🚩 Raportează



Cristian

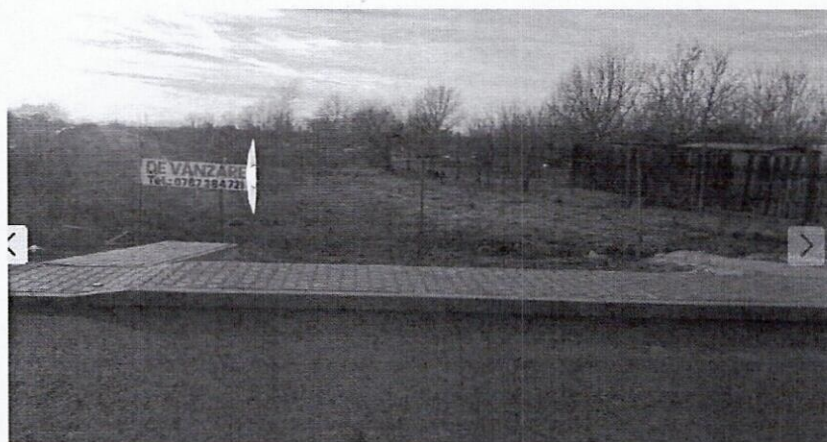
☎ Telefon validat

👁 Vezi toate anunțurile

Postat 20 septembrie 2025

Teren de vanzare sau închiriere

25 € Prețul e negociabil



Postat 14 ianuarie 2025

PRIVAT ⓘ



laviniasturzea1991

Pe OLX din decembrie 2017

Activ pe 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu



Teren de vanzare sau închiriere

23 € Prețul e negociabil

Publicitate



RATA DE LA: 1 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan cu o suprafata de 3000 mp, in Giurgiu, str Gloriei, nr 15.

Utilitatile apa si canal pe teren,iar curentul la limita proprietății.

Sau schimb cu apartament.

23 euro mp negociabil.

ID: 249284441

Vizualizări: 4057

Raportează

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

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR
negociabil

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

Valabil din 1/8/2025 10:07:59 AM

Descriere

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

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

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

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

Pretul este 19 euro/mp teren, - negociabil.

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

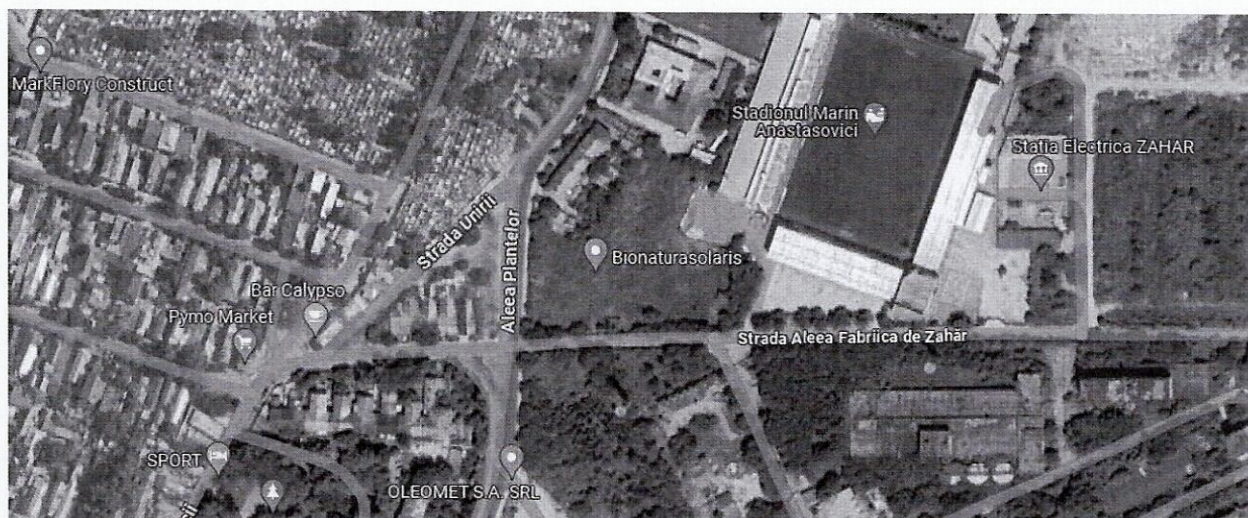
Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

A dauga fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBInt.html?_gl=1*1j5ssfz*_gcl_aw*R0NMLjE3MzMyMzg3NDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhbB50Vpd0FINmJxb1BflUY3R05wZXNDUHUwOGxEXyZkdUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*_MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*_MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNjU5NDcuMC4wLjA



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

50 000 € 15 €/m²

Strada Tudor Vianu, Giurgiu, Giurgiu

Teren de vânzare

3325m²

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

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

50 000 € 15 €/m²

3

Emilia Vieru

Email*

Te rugăm să completezi acest câmp

+40 Număr de telefon*

Te rugăm să completezi acest câmp

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

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

Trimite mesajul

Publicitate

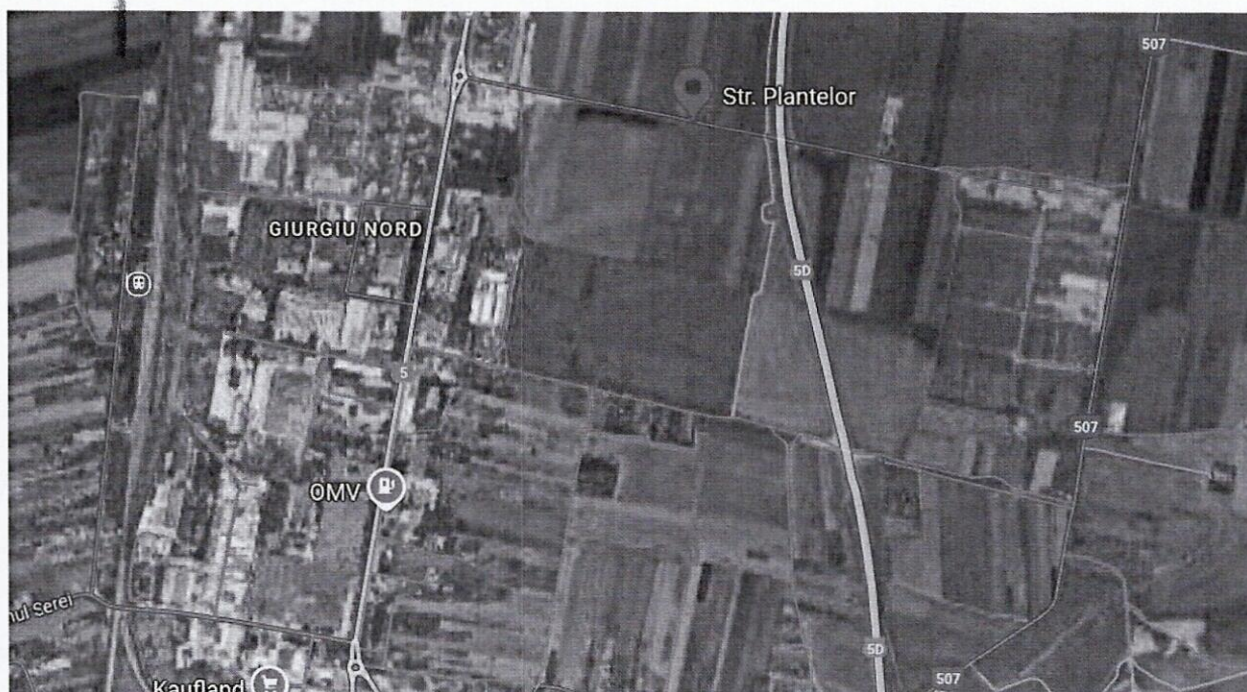
IA-ȚI CASĂ
PENTRU CASA TA C

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

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

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

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



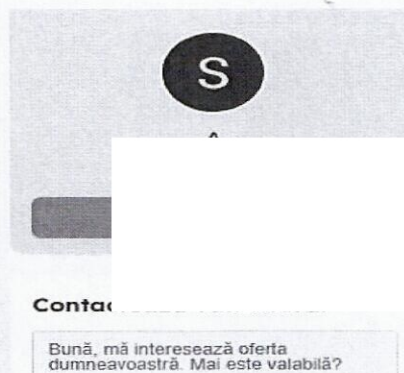
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html? gl=1*a1fq4x* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

Posibil schimb cu garsoniera autoturism plus diferența

23 000 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 1/13/2025 8:25 22 PM



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

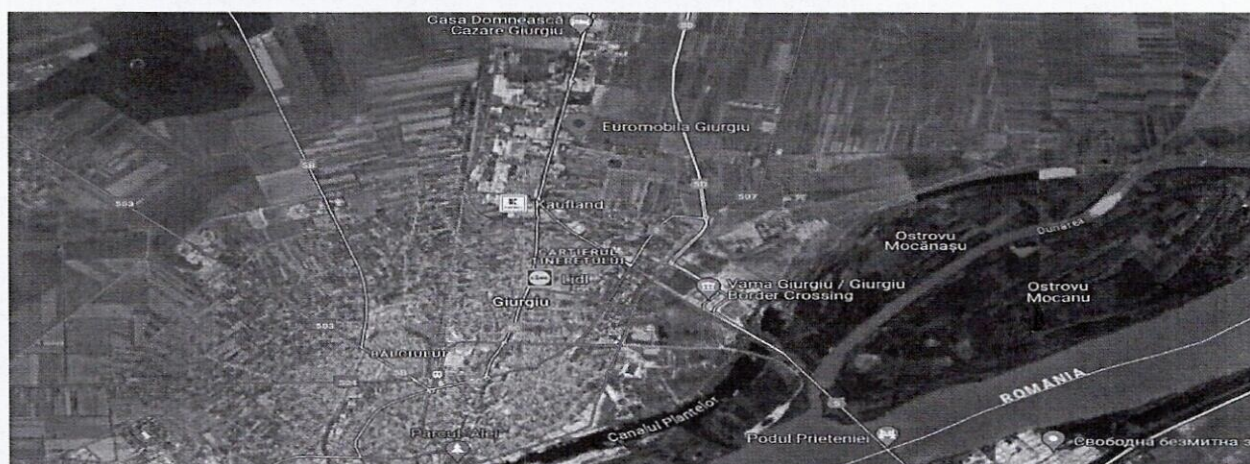
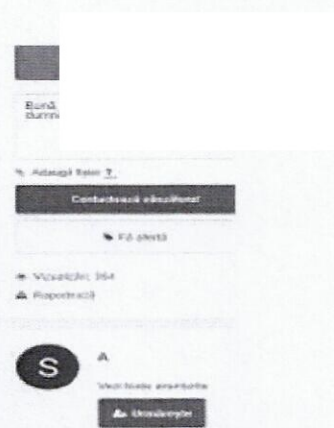
A fost ofertat si cu 24500 euro

Vând schimb teren intravilan cu apartament garsoniera auto

24 500 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 1/13/2025 11:45 52



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html?_gl=1*1kkyx4f*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

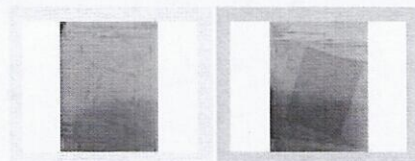
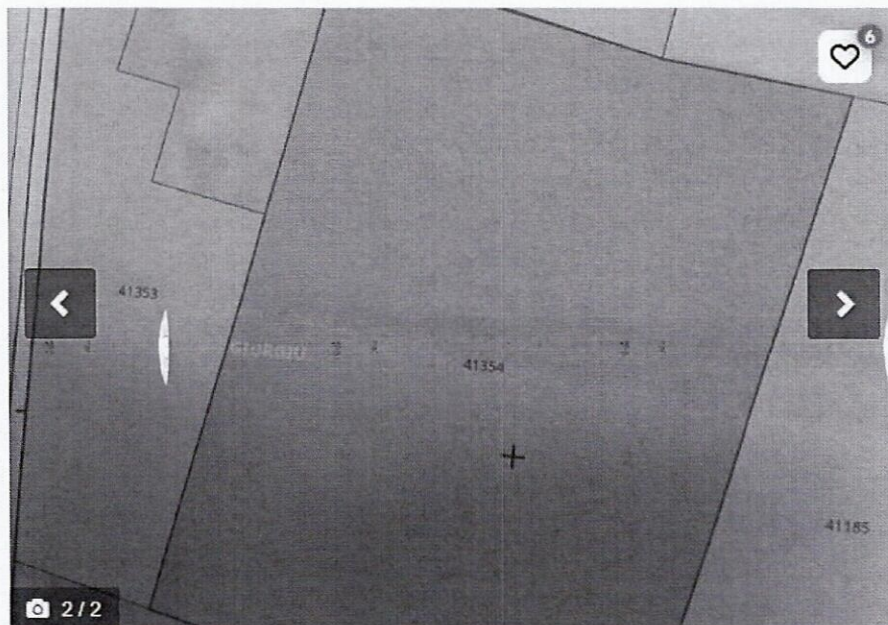
25 EUR

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

Valabil din 10/6/2025 5:35:04 AM

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

Valabil din 10/6/2025 5:35:04 AM



Specificații

Descriere

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

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valat

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj

Distribuie anunțul



Teren

21 EUR negociabil

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

Valabil din 1/14/2025 10:34:22 PM

Descriere

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

Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 50000 euro

- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 50000 euro

vecinatati case si vile

Contactează vânzătorul

A FOST OFERTAT si cu 15 EU/mp

Teren

15 EUR negociabil

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

Valabil din 04.04.2024 11:31:06

Descriere

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

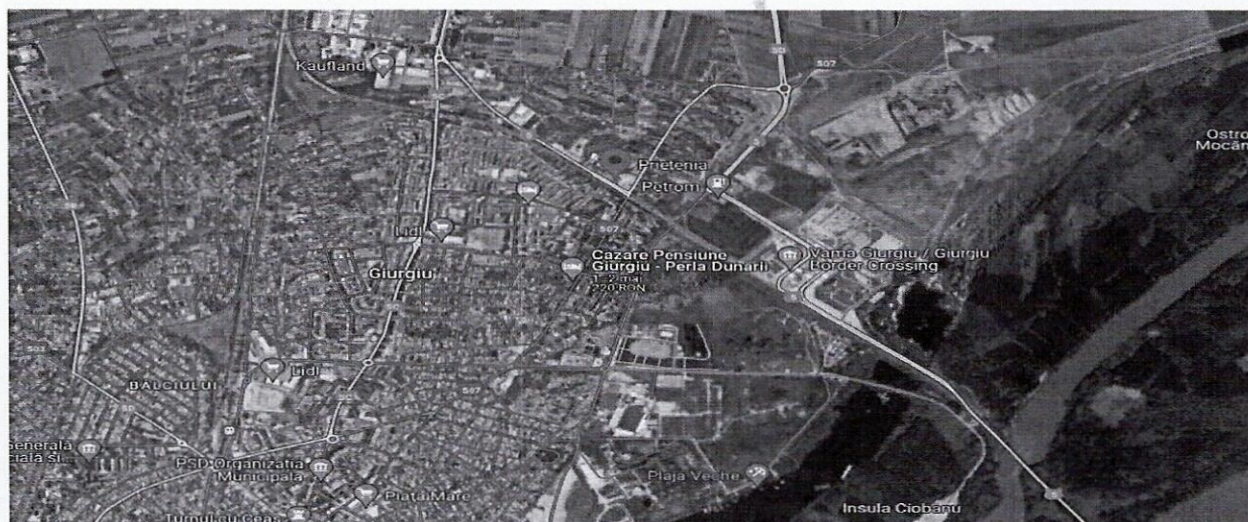
Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 16 euro mp

- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 13 euro mp
vecinatati case si vile

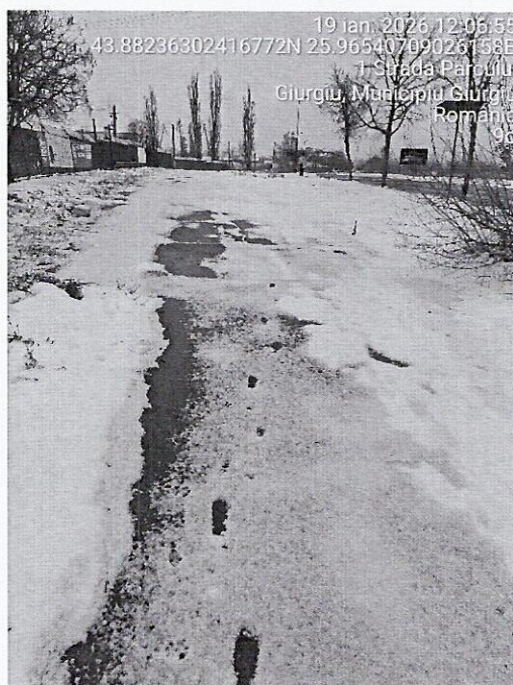
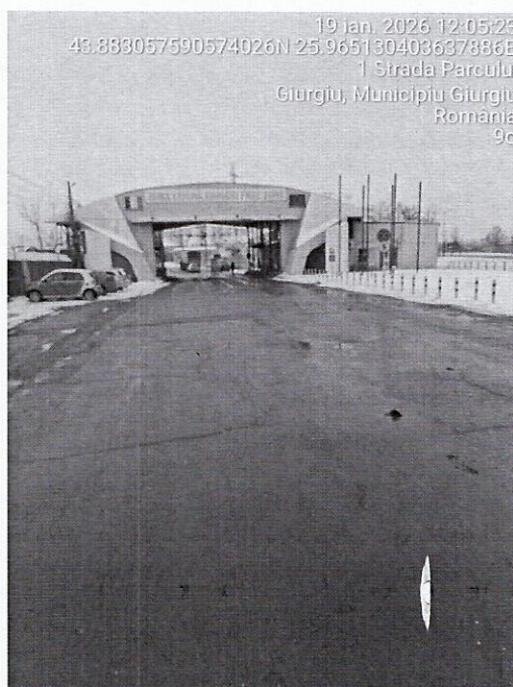
Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

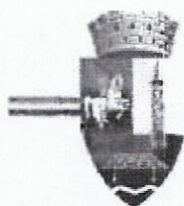
📎 Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul



Anexa Nr. 3 - Fotografii





CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.3867/15.01.2025

Către,

S.C. CEAROM EVALUĂRI S.R.L.

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

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.106626/23.09.2025, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței, pentru concesiunea terenului intravilan, situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului TRONSON 3, în suprafață de 2.605 mp., categoria de folosință DRUM, aflat în domeniul public al Municipiului Giurgiu, pe o perioadă de 25 ani.

Atașăm alăturat Cartea Funciară nr.47916, Certificatul de urbanism nr.435/09.09.2025 și Actul de dezlipire nr.1382/23.12.2025.

PRIMAR
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIU,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN

ÎNTOCMIT,
BURCEA MĂDĂLINA

Subscrisa **MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în Municipiul Giurgiu, Str. București nr. 49-51, Județul Giurgiu, Cod de înregistrare Fiscală: 4852455, conform certificatului de înregistrare fiscală seria A nr. 0654814 eliberat de Ministerul Economiei și Finanțelor, Agenția Națională de Administrare Fiscală, reprezentată legal prin domnul **ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN**, cetățean român, CNP **4**, domiciliat în municipiul Giurgiu, Ale. I. C. Brătianu nr. 60, Județul Giurgiu, **Primar al municipiului Giurgiu, Județul Giurgiu**, validat în funcția de primar conform încheierii de ședință din camera de consiliu din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătoriei Giurgiu, definitivă prin neapelare.

în calitate de proprietară a terenului intravilan situat în municipiul Giurgiu, Șos. Portului TRONSON 3, județul Giurgiu, în suprafață măsurată de 7.282 mp (din acte: 27.606 mp), Obs. teren neîmprejmuit, DOMENIU PUBLIC, diferența de suprafață se află într-o altă documentație cadastrală, categorie de folosință drum, tarla -, parcela -, aflat în domeniul PUBLIC, învecinat la nord cu Soseaua Portului Tronson 2, Podul Speranței, canalul Cama, CF 37665 Pod Bizet, la est cu Canal Cama, Zona Liberă Giurgiu , Domeniu privat CF 36228, la sud cu CF 36239 și la vest cu CF 36252, CF 32552, CF 31293, CF 36272 Domeniu public.

Terenul este identificat cadastral cu nr. 46699 și este înscris în Cartea Funciară a localității Giurgiu nr. 46699, dreptul de proprietate fiind înțabulat în baza încheierii nr. 151643 din data de 13.12.2024 em. 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, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 170417 din data de 22.12.2025 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

În vederea dezmembrării, Primăria municipiului Giurgiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 435/09.09.2025.

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 236/30.10.2025 privind aprobarea dezmembrării unui teren aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu pentru care nu s-a formulat acțiune la instanța de contencios administrativ conform avizului pentru legalitate nr. 16637/19.11.2025 emis de Instituția Prefectului-Județul Giurgiu, am hotărât **dezmembrarea imobilului-teren intravilan în 2 (două) loturi distincte, astfel:**

- lotul nr. 1, identificat cadastral cu nr. 47915 - constând din teren intravilan situat în municipiul Giurgiu, Șos. Portului TRONSON 3, județul Giurgiu, în suprafață de 4.677 mp, categorie de folosință DRUM, tarla -, parcela -, (Obs. teren intravilan nelmprefmuit, DOMENIUL PUBLIC - LOT 1) - aflat în domeniul PUBLIC, învecinat la nord cu Soseaua Portului Tronson 2, Podul Speranței, canalul Cama, CF 37665 Pod Bizet, la est cu Canal Cama, Municipiul Giurgiu - domeniu public LOT 2, Domeniu privat CF 36228, la sud cu CF 36239 și la vest cu CF 36252, CF 32552, CF 31293, CF 36272 Domeniu public.

Lotul nr. 2, identificat cadastral cu nr. 47916 - constând din teren intravilan situat în municipiul Giurgiu, Șos. Portului TRONSON 3, județul Giurgiu, în suprafață de 2.605 mp, categorie de folosință DRUM, tarla -, parcela -, (Obs. teren intravilan nelmprejmuit, DOMENIUL PUBLIC - LOT 2) - aflat în domeniul PUBLIC, învecinat la nord cu Municipiul Giurgiu - domeniu public LOT 1, la est cu Zona Liberă Giurgiu CF 40340, la sud cu Zona Liberă Giurgiu CF 40340, Domeniu privat CF 36228 și la vest cu LOT 1, Municipiul Giurgiu- Domeniu public.

Loturile rezultate din dezmembrare au acces la drum și se află în DOMENIUL PUBLIC-MUNICIPIUL GIURGIU.

Prezentul act de dezlipire se întocmește în baza următoarelor acte: Încheierea de sedința din camera de consiliu din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătorei Giurgiu, definitivă prin neapelare, certificatul de urbanism nr. 435/09.09.2025, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 236/30.10.2025 privind aprobarea dezmembrării unui teren aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu pentru care nu s-a formulat acțiune la instanța de contencios administrativ conform avizului pentru legalitate nr. 16637/19.11.2025 emis de Instituția Prefectului-Județul Giurgiu, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 273/29.07.2015 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care fac parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 331/28.11.2025 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 273/29.07.2015, referatul de admitere nr. 145028/18.11.2025 notat în cartea funciară sub B2 cu încheierea nr. 145029/18.11.2025, extrasul de carte funciară pentru autentificare eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitatea Imobiliară Giurgiu și documentația cadastrală.

În conformitate cu prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), declar prin reprezentantul legal că sunt de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea

SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ UJENIUC
 Cămin de funcționare nr. 3042/2862/16 decembrie 2013, Sediu Secundar comuna Gostinari
 Telefon/Fax:0246.21.32.21, e-mail: ujenic.madalina@isp.ro

lege, la cererea acestora.

Tehnoredactat într-un singur exemplar original, la Societatea Profesională Notarială Ujeniu cu sediul în municipiul Giurgiu, str. Episcopiei nr. 14, județul Giurgiu, astăzi, 23.12.2025 și 4 (patru) duplicate, din care exemplar se păstrează împreună cu originalul în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru OCPI Giurgiu și 2 (două) exemplare pentru proprietar.

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

ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ UJENIUC
Licența de funcționare nr. 3040/2663/16 decembrie 2013
SEDIUL-MUNICIPIUL GIURGIU, STR. EPISCOPIEI NR. 14
JUDEȚUL GIURGIU
Telefon/Fax-0246.21.32.21,
e-mail: ujeniuc.madalina@eng.ro

INCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1382

Anul 2025 Luna decembrie Ziua 23

În fața mea, *Ujeniu Madalina Anca*, notar public, la sediul biroului din municipiul Giurgiu, str. Episcopiei nr. 14, județul Giurgiu, s-a prezentat:

- ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN, cetățean român, C I, domiciliat în municipiul Giurgiu, Al. , județul Giurgiu, identificat cu carte de identitate seria GC 16 eliberat de , 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, reprezentant legal al MUNICIPIULUI GIURGIU, cu sediul în Mun. Giurgiu, sos. București nr. 49-51, jud. Giurgiu, CIF 4852455,

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

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

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat onorariul în suma de 1.500 lei + TVA în suma de 315 lei achitat ordin de plată conform facturii nr. 2036/2025.

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

NOTAR PUBLIC,

s.s. *Ujeniu Madalina Anca*

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

ROMANIA
NOTAR PUBLIC,

Ujeniu Madalina Anca

SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ UJENIUC
Licența de funcționare nr. 3040/2663/16 decembrie 2013, Sediul Secundar comuna Gârâmbi
Telefon/Fax-0246.21.32.21, e-mail: ujeniuc.madalina@eng.ro



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 47916 Giurgiu

Nr. cerere 171102
Ziua 23
Luna 12
Anul 2025

Cod verificare
100199016842



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Sos PORTULUI, TRONSON 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	47916	2.605	Teren neimprejmuit; DOMENIU PUBLIC

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
171102 / 23/12/2025	
Act Administrativ nr. 145026, din 18/11/2025 emis de ANCP GR:	
Se înființează cartea funciară 47916 a imobilului cu numărul cadastral B1 47916 / UAT Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 46699 înscris în cartea funciară 46699;	A1
Act Administrativ nr. HCLM 331, din 28/11/2024 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 116846, din 09/12/2024 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. HCLM 273, din 29/07/2015 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR. 117755, din 10/12/2024 emis de DITL GIURGIU;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL GIURGIU , domeniul public	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 46699/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 151643 din 13/12/2024;	

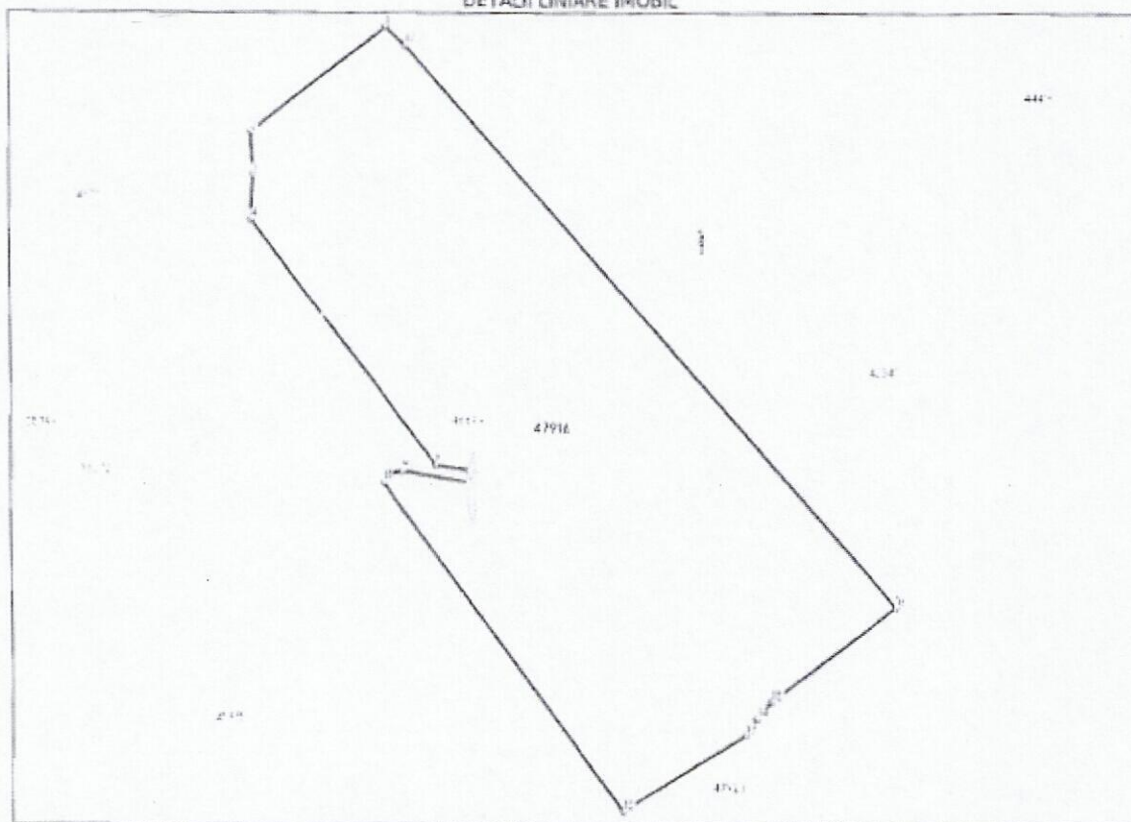
C. Partea III. SARCINI .

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
47916	2.605	DOMENIU PUBLIC

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	2.605	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.854
2	3	4.783
3	4	4.889
4	5	33.787
5	6	3.49
6	7	1.431

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	7.707
8	9	1.389
9	10	0.787
10	11	0.455
11	12	44.462
12	13	15.792
13	14	2.196
14	15	2.506
15	16	17.173
16	17	81.602
17	1	3.007

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecte 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
30-12-2025

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
ANA MARIA UDREA

(parafa și semnătura)

Referent,

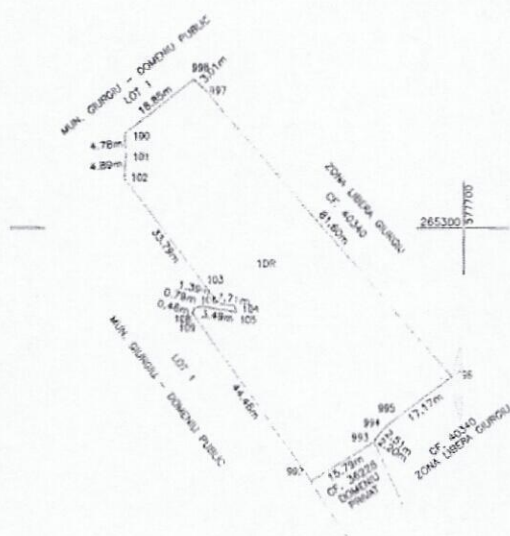
(parafa și semnătura)

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

N



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	DR	2605	Teren intravilan - neimprejmuit DOMENIU PUBLIC - LOT 2
Total		2605	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 2605 mp
Suprafata din act = 27606 mp

Executant: Tehn. Zancu Iulian - Andrei Aut. Proiect: GR - F 0107/21.11.2024 TERRACAD SRL	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Calin Ionel Signature = Semnat digital de Calin Ionel Date: 2025.11.11 Ora: 08:05:50 +02'00'
---	---

ZANCU
IULIAN-
ANDREI