



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 136/20.05.2026

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.50.880/19.05.2026;
 - raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 51.434/20.05.2026;
 - avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
 - avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
 - avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
 - solicitarea nr.918/12.02.2026, a Administrației Zonei Libere Giurgiu S.A., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.16.243/12.02.2026;
 - Actul de alipire nr.361/28.04.2026 autentificat la Notar Ujeniuc Mădălina Anca;
 - prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu;
 - prevederile art.108, lit."b", art.306, alin.(1) și alin.(2) și art.362, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, ale art.15, lit."e" din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art.129, alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „a” și art. 139, alin. (3), lit.„g” și art.196 alin.(1), lit."a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**INIȚIATOR,
PRIMAR,**

Adrian ANGHELESCU

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea nr.918/12.02.2026, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.16.243/12.02.2026, Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A., solicită concesionarea terenului, în suprafață de 3.835 mp., situat în Municipiului Giurgiu, Șoseaua Portului, FN, adiacent Zona Liberă, în vederea sistematizării punctului acces Zona Liberă Giurgiu.

Concesionarea terenului în suprafață de 3.835 mp., ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.48085, se face prin atribuire directă, în baza art.35, lit."f" din Regulamentul privind concesionarea bunurilor imobile, aparținând domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM nr.256/25.08.2022.

Terenul solicitat provine din alipirea a două loturi de teren în suprafață de 2.605 mp., respectiv 1.230 mp., conform Actului de alipire nr.361/28.04.2026, autentificat la Notar Ujeniuc Mădălina Anca, alipirea fiind necesară în vederea emiterii Autorizației de construire unitare pentru cele două terenuri.

Deoarece nu au intrat în circuitul civil, nefiind încheiate contracte de concesiune, prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.22/29.01.2026 și ale Hotărârii Consiliului Local nr.23/29.01.2026, se abrogă, începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

În vederea concesionării prin atribuire directă a terenului în suprafață de 3.835 mp, care aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiului Giurgiu, Șoseaua Portului, FN, adiacent Zona Liberă, având număr cadastral 48085, a fost întocmit și Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.50.111/18.05.2026.

Față de cele menționate mai sus, inițiez un proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

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

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, va întocmi raportul de specialitate pe care îl va susține în fața comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului pentru avizare.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECTIA PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE
NR. 51.434/20.05.2026.

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.50.880/19.05.2026, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.136, alin.(8), lit."b,, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Direcția Patrimoniu, Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea concesiunii prin atribuire a unui teren în suprafață de 3.835 mp., identificat cu număr cadastral 48085, înscris în cartea funciară nr.48085, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului, FN, adiacent Zona Liberă.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 918/12.02.2026, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.16.243/12.02.2026, Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A., solicită concesiunea terenului mai sus menționat, în vederea sistematizării punctului acces Zona Liberă Giurgiu.

Având în vedere specificul activităților operatorilor din Zona Liberă Giurgiu, traficul mijloacelor de transport a materiilor prime și/sau produselor destinate depozitării este destul de intens prin Punctul de acces Zona Liberă Giurgiu. Intrarea/ieșirea mărfurilor în Zona Liberă Giurgiu se face sub supraveghere vamală, în timpul programului de lucru al Biroului Vamal de Frontieră Zona Liberă Giurgiu, respectiv de luni-vineri, ora 8,00 – 20,00.

În afara programului de lucru al Biroului Vamal de Frontieră Zona Liberă Giurgiu, mijloacele ce transportă mărfuri cu destinația Zona Liberă Giurgiu trebuie să rămână staționate la intrarea în zona liberă, în zona cuprinsă între Punctul de acces Zona Liberă Giurgiu și Podul Bizet.

În această zonă cuprinsă între intrarea în Zona Liberă Giurgiu și Podul Bizet rămân staționate multe alte mijloace de transport care nu au ca destinație Zona Liberă Giurgiu, are loc un blocaj al traficului la intrarea în Zona Liberă Giurgiu, afectând atât circulația pe podul peste Canalul Plantelor, cât și pe Șoseaua Portului.

Terenul solicitat provine din alipirea a două loturi de teren în suprafață de 2.605 mp., respectiv 1.230 mp., conform Actului de alipire nr.361/28.04.2026, autentificat la Notar Ujeniuc Mădălina Anca, alipirea fiind necesară în vederea emiterii Autorizației de construire unitare pentru cele două terenuri.

Deoarece nu au intrat în circuitul civil, nefiind încheiate contracte de concesiune, prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.22/29.01.2026 și ale Hotărârii Consiliului Local nr.23/29.01.2026, se abrogă, începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Concesionarea terenului se face prin atribuire directă, în baza art.35, lit.f din Regulamentul privind concesionarea bunurilor imobile, aparținând domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM nr.256/25.08.2022.

În vederea concesionării prin atribuire directă a terenului a fost întocmit Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate, înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.50.111/18.05.2026.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."a" și art.139, alin.(3), lit."g" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.15, lit."e" din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal, prevederile Hotărârii nr. 256/25.08.2022 a Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de concesionare a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ, nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003, privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,
Direcția Patrimoniu
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Burcea Mădălina

DE ACORD:
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea concesiunii prin atribuire a unui teren în suprafață de 3.835 mp., identificat cu număr cadastral 48085, înscris în cartea funciară nr.48085, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului, FN, adiacent Zona Liberă.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 918/12.02.2026, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.16.243/12.02.2026, Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A., solicită concesiunea terenului mai sus menționat, în vederea sistematizării punctului acces Zona Liberă Giurgiu.

Având în vedere specificul activităților operatorilor din Zona Liberă Giurgiu, traficul mijloacelor de transport a materiilor prime și/sau produselor destinate depozitării este destul de intens prin Punctul de acces Zona Liberă Giurgiu. Intrarea/ieșirea mărfurilor în Zona Liberă Giurgiu se face sub supraveghere vamală, în timpul programului de lucru al Biroului Vamal de Frontieră Zona Liberă Giurgiu, respectiv de luni-vineri, ora 8,00 – 20,00.

În afara programului de lucru al Biroului Vamal de Frontieră Zona Liberă Giurgiu, mijloacele ce transportă mărfuri cu destinația Zona Liberă Giurgiu trebuie să rămână staționate la intrarea în zona liberă, în zona cuprinsă între Punctul de acces Zona Liberă Giurgiu și Podul Bizet.

În această zonă cuprinsă între intrarea în Zona Liberă Giurgiu și Podul Bizet rămân staționate multe alte mijloace de transport care nu au ca destinație Zona Liberă Giurgiu, are loc un blocaj al traficului la intrarea în Zona Liberă Giurgiu, afectând atât circulația pe podul peste Canalul Plantelor, cât și pe Șoseaua Portului.

Terenul solicitat provine din alipirea a două loturi de teren în suprafață de 2.605 mp., respectiv 1.230 mp., conform Actului de alipire nr.361/28.04.2026, autentificat la Notar Ujeniuc Mădălina Anca, alipirea fiind necesară în vederea emiterii Autorizației de construire unitare pentru cele două terenuri.

Deoarece nu au intrat în circuitul civil, nefiind încheiate contracte de concesiune, prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.22/29.01.2026 și ale Hotărârii Consiliului Local nr.23/29.01.2026, se abrogă, începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Concesionarea terenului se face prin atribuire directă, în baza art.35, lit.f din Regulamentul privind concesionarea bunurilor imobile, aparținând domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM nr.256/25.08.2022.

În vederea concesionării prin atribuire directă a terenului a fost întocmit Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate, înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.50.111/18.05.2026.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."a" și art.139, alin.(3), lit."g" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.15, lit."e" din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal, prevederile Hotărârii nr. 256/25.08.2022 a Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de concesionare a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ, nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003, privind transparența decizională.

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Burcea Măhălina



STUDIU DE OPORTUNITATE

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

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea bunului care face obiectul concesiunii

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

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

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

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

DATE GENERALE

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

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

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

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

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

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

Art. 308. – Durata concesiunii

- (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui;
- (2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate;
- (3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani;
- (4) Prin derogare de la prevederile alin (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.

Art. 309. – Redevența

- (1) Redevența obținută prin concesiune se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz;
- (2) Redevența obținută prin concesiune, din activități de exploatare a resurselor la suprafață, se constituie venit după cum urmează:
 - a) 40% la bugetul local al județului pe teritoriul căruia există activitatea de exploatare;
 - b) 40% la bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pe teritoriul căreia/căruia există activitate de exploatare;
 - c) 20% la bugetul de stat;
- (3) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale;
- (4) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin (3), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:
 - a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
 - b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
 - c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Terenul în suprafața de 3835 mp este amplasat în intravilanul orașului Giurgiu, adiacent str. Portului. Terenul ce urmează a fi concesionat are destinația intravilan curți-construcții conform CF 48085. Acest teren nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate publică sau de restituire depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic imobilul 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.

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

Proiectul va fi autorizat în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții modificată, completată și republicată.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

CAPITOLUL I Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

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

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

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

CAPITOLUL I

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

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

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

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

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

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

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

CAPITOLUL III Nivelul minim al concesiunii

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

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

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

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

Estimarea valorii minime a redevenței din concesiune

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

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

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

Abordarea prin piata

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

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

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

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

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

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

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

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de 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 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

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

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

CAPITOLUL VII Avize obligatorii

Imobilul – teren intravilan – nu este încadrat în infrastructura sistemului national de aparare, asadar, nu este necesara obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

Imobilul – obiect al contractului de concesiune – nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui arii naturale protejate.

Intocmit de:

CEAROM EVALUARI SRL



CEAROM EVALUARI SRL

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

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara:

➤ Teren intravilan in suprafata de 3835 mp

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

Utilizatori: Primaria GIURGIU

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

✓ Evaluator Vieru Laurentiu-Emil

15.05.2026

SINTEZA EVALUĂRII

Raport 10.9/15.05.2026

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

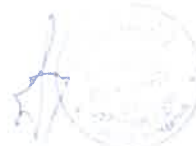
Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul	
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU	
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz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

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

VIERUAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM



CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR, AUT. 0705



CUPRINS

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

ANEXE

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2026. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

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

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, 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. Declarăm ca ne asumam responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva și impartiala.

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR, AUT. 0705



1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1. Beneficiarul: PRIMARIA GIURGIU persoană juridică.

1.2.2. Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

Evaluatorul își asumă răspunderea doar față de client și utilizatorii desemnați, specificați mai sus, în condițiile agreeate prin contractul încheiat între client și evaluator.

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

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de 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 DESEMNAȚA A EVALUARII

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

Evaluarea² nu poate fi utilizată în afara contextului 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 adiacent Zona Libera.

1.4.2 Identificare cadastrală

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

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

1.4.3. Drept de proprietate

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

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

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

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

1.5. TIPUL VALORII

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

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

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

1.6. DATA EVALUARII

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

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

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

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

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

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

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

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

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

Ipoteze:

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

Ipoteze speciale:

Raportul de evaluare este realizat în ipoteza specială solicitată de client astfel încât redevența din concesiune să fie calculată pentru amortizarea terenului în termen de 25 de ani.

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

Art. 308. – Durata concesiunii

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

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

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

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

Art. 309. – Redevența

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

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

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

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

c) 20% la bugetul de stat.

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

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

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

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

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PRIVATARE

- i. **utilizarea este permisă doar clientului/beneficiarului și utilizatorilor desemnați, precizați explicit în raport și doar pentru scopul declarat; în caz contrar, rapoartele în integralitatea lor sunt lovite de nulitate absolută;**
- ii. prezentul raport este realizat în scopul garantării împrumutului și nu poate fi utilizat în alte scopuri (precum raportare financiară, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri există Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor și/sau citirea voită sau întâmplătoare de către terțe persoane după predarea acestora către client, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat și/sau evaluatorul membru corporativ), în niciun fel și în nicio circumstanță, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor și informațiilor cuprinse în cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea și/sau privatarea în spațiul public după predarea către client, prin mijloace media de orice natură, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, în integralitatea lor sau doar a unor părți din acestea, inclusiv informații cu privire la Prestator (nume, adresă, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisă doar cu acordul prealabil și scris al evaluatorului autorizat și al CEAROM, în calitate de semnatori ai raportului;

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

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

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 15.05.2026.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre Vieru Laurentiu, evaluator autorizat EPI in data de 19.01.2026. Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului Primariei Giurgiu, la exterior, cuprinzand amplasamentul. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre beneficiar, responsabilitatea asupra acestora fiind a

⁴SEV: 100, 101, 102, 103, 230

clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

In urma investigatiilor, nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizările proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera 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 3835 mp. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada asfaltata cu doua benzi pe sens.



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

2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

Nu este cazul.

⁵Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

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

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

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

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pieti, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele 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/ddd8dffe1e867d1e8f47840i3e625d6.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*gvrgaa*_up*MQ_&gclid=Cj0KQCjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEgZ2NyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html?_gl=1*1kkyx4f*_up*MQ_&gclid=Cj0KQCjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEgZ2NyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-intravilan/20edd621604778ege490504h4h8297hg.html>

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:

Nr. crt.	Adresa / zona	Suprafata teren (mp)	Preț teren (euro)	Preț / mp (euro)	Deschidere teren (m)	Obs.	Link
1	Utră, intravilan - intravilan, P. Nicolae Goga 8, str. Păsalii, Giurgiu	300	71.500,00	238,33	15,18	cu sara curmida	https://www.cpk.ro/2/terena-teren-utrasa-nicolae-goga-8-mp-300-mp-4014mp-272782833
2	Strada Băneasa, Giurgiu	1884	60.000,00	30,24	10,36		https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
3	2 terenuri în Buzăci, zona 1 centrală, Giurgiu	583	125.000,00	183,02	8,9	cu sara curmida	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
4	Strada Băneasa, Giurgiu	534	92.000,00	172,11		comert, domeniul public	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
5	Drumul Sătesc, Giurgiu	1486	69.700,00	20,00	10	comert, 40 mp	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
6	DRG la intrare în zona Păsalii, Păsalii	5000	400.000,00	80,00	64	intravilan sau în intravilan	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
7	Drumul Fermei, Giurgiu	2014	30.000,00	14,88	24	4-1-1	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
8	Str. Gheorghe 22, Giurgiu	3000	71.000,00	23,00		intravilan sau în intravilan	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
9	Strada Negru Vodă a Str. Dănești, Giurgiu	14000	132.000,00	38,00	60	pech. 18	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
10	Str. Mădăria cu Str. Buzăci, Văleata Dănești, Giurgiu	9041	387.040,00	40,00	34		https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
11	Str. Protopieria v. str. Ramboș, Giurgiu	2220	125.000,00	51,80	20		https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
12	Sera Grădina Văleata, Giurgiu	10000	100.000,00	100,00		cu 200 mp de sara	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
13	Drumul Păsalii, Giurgiu	511	3.374,00	6,60		totul	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
14	Str. Amfiteatru 24, Giurgiu	500	10.000,00	20,00	21	4-2-1, intravilan	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
15	Str. Amfiteatru 25, Giurgiu	2000	20.000,00	20,00	23	4-2-1, intravilan	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
16	Str. Ștefan cel Mare 188, Giurgiu	1660	86.200,00	28,00			https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
17	Str. Buzăci, intravilan în Curtea de Șezători, Giurgiu	3471	86.925,00	25,00	50	în an. 2025 a fost construit cu 20 mp în intravilan, în anul 2024 a fost construit cu 1024 mp în intravilan	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
18	Str. Negru Vodă, Giurgiu	2030	40.400,00	39,00	12	în an. 2025 a fost construit cu 40 mp în intravilan	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
19	Str. Olteanu, Giurgiu - intravilan	700	35.000,00	50,00	17	în an. 2025 a fost construit cu 40 mp în intravilan	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
20	Drumul Amfiteatru, Giurgiu	1678	56.340,00	30,00		afertat în an. 2024 cu 19 mp în intravilan	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
21	Str. Nicolae, Giurgiu	1700	25.000,00	14,71	14	în dec. 2024 a fost afertat cu 40 mp în intravilan	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
22	Utră în intravilan în Str. Băneasa, Giurgiu	800	13.000,00	20,00		afertat în dec. 2024 cu 40 mp în intravilan	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
23	1 teren DRG și un teren în intravilan în zona 188, intravilan în 500m de la Strada Păsalii	1125	50.000,00	20,00	33	afertat în anul 2021 în perioada anului 2021	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
24	Str. Gheorghe, Giurgiu	17500	126.000,00	7,20	23	afertat în mai, 2024 cu 142.000 mp în 4-2-1	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
25	Giurgiu	800	16.800,00	58,00	37	afertat în iul. 2024	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
26	Str. Băneasa	8000	130.000,00	15,00	30		https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
27	Centra Com. Amfiteatru	1456	440.000,00	300,00	21	în intravilan	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
28	Str. Gheorghe 24 în Curtea, Giurgiu	58430	3.389.000,00	58,00	187	4-2-1, afertat în anul 2024 cu 12.000 mp	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
29	Intravilan în Str. Gheorghe, Giurgiu	4000	68.000,00	17,00		afertat în an. 2025 cu 11 mp în intravilan	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833
30	Str. Lăzești, Giurgiu	2600	90.000,00	40,00	37	4-2-1	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-4014mp-272782833

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.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industria/anunt/teren-dn5-giurgiu-ibucuresti-1500mp-zona-plase-sudate-gecor/7b006374761615e.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.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-intravilan/20ed672604778ee4805044b882797e.html
33	apropiere centura Giurgiu	2000	15.000,00	7,50			https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan/6f0831845b77d1e61947b23393d27.html
34	Str. Toporasi 16, Giurgiu	268	30.000,00	111,94	10	ofertat din Ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472766a6453.html?_gl=1*1n50m1o* up*MQ_&gclid=CwKCAiw-3G8hAYEwAih9UHT4bIskaustEttb-X86kAGoNkSbhz307TbhbZqaA90517YRoCUseQAvD_BwE
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.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-oferta/613894e1a45270f6e01120e0b4d43d2.html
36	Str. Neajlovului, Giurgiu	6237	74.844,00	12,00	17	a fost ofertat in oct. 2024 cu 13 eur/mp	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-stra-giurgiu-1100-mp-sos-alexandriei-1306a.html
37	Sos. Stanestiului, Giurgiu	1400	21.000,00	15,00	16	ofertat din Ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/621964e7807f82e0f0094116e4f31d.html
38	Str. Navodului 7, Giurgiu	2500	75.000,00	30,00	17	ofertat in dec. 2024 cu 23 eur/mp	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03e1e3e000407dd4edee34fe99f917.html
39	Str. Plopiilor/Sos. Ghizdarului, Giurgiu	5000	50.000,00	10,00	20	ofertat din Ian. 2025 cu 12 eur/mp	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren/513111bed27edce258053e7f139180.html
40	Dr. Plopiilor, Giurgiu	500	32.480,31	64,96	25		https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDEGi
41	Dr. Plopiilor, Giurgiu	500	12.500,00	25,00			https://www.storia.ro/ro/oferta/loturi-de-500-300-1000-mp-in-giurgiu-IDDGf
42	Neajlovului 18, Giurgiu	10000	150.000,00	15,00	27	se poate lotiza	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/opurtunitate-investitie-immobiliare/02f4e0786e7f0e5144e3544588.html?_gl=1*1K3j31* up*MQ_&gclid=CwKCAiw-3G8hAYEwAih9UHT4bIskaustEttb-X86kAGoNkSbhz307TbhbZqaA90517YRoCUseQAvD_BwE
43	Sos. Ghizdarului, Giurgiu	1100	35.000,00		20		https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-1100-mp-sos-alexandriei-miron-costin/6e92806464647345d517b2d3b851576.html?_gl=1*1povm1* up*MQ_&gclid=CwKCAiw-3G8hAYEwAih9UHT4bIskaustEttb-X86kAGoNkSbhz307TbhbZqaA90517YRoCUseQAvD_BwE
44	Str. Paltinului, Giurgiu	525	26.500,00		14	ofertat 179 de zile, fara tranzactie/oferta concreta	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-#?_gl=1*1022465272671b114277b7e2758f892.html?_gl=1*152Wf* up*MQ_&gclid=CwKCAiw-3G8hAYEwAih9UHT4bIskaustEttb-X86kAGoNkSbhz307TbhbZqaA90517YRoCUseQAvD_BwE
45	Zona Istru, Giurgiu	3000	150.000,00	50,00	9	se poate lotiza	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3000mp/065e514e2120753188e82b291e46b85.html?_gl=1*1qz7ay* up*MQ_&gclid=CwKCAiw-3G8hAYEwAih9UHT4bIskaustEttb-X86kAGoNkSbhz307TbhbZqaA90517YRoCUseQAvD_BwE
46	Sos. Alexandriei 176, Giurgiu	3700	129.500,00	35,00	24		https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-1700-mp-mun-giurgiu-sos-alexandriei-nc-1764ff1307f1517a5279990e1e887d3d.html?_gl=1*1wv3h* up*MQ_&gclid=CwKCAiw-3G8hAYEwAih9UHT4bIskaustEttb-X86kAGoNkSbhz307TbhbZqaA90517YRoCUseQAvD_BwE
47	Zona Vama, str. Neajlovului, Giurgiu	5000	60.000,00	12,00			https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-de-vanzare/3e916217710e7b9d6b8e080e0b2675.html?_gl=1*1fdzuz* up*MQ_&gclid=CwKCAiw-3G8hAYEwAih9UHT4bIskaustEttb-X86kAGoNkSbhz307TbhbZqaA90517YRoCUseQAvD_BwE
48	Intr. Hodivola/Sos. Alexandriei, Giurgiu	1385	27.700,00	20,00		P+1+M	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-1385-mp-intrare-hodivola-ss-alexandriei-IDCNk
49	Intr. Solmului, Giurgiu	1897	56.910,00	30,00	20	postat din febr. 2025 la acelasi pret	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-1897-mp-str-cititului-nt-olmului-IDCNj
50	Sos. 1 Decembrie 1918, Giurgiu	717	129.060,00	180,00	30	casa batraneasca+ranexa	https://www.pbx.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-giurgiu-IDjM5.html
51	Ulicioara Rarau 27, Giurgiu	698	24.000,00	34,3895415		oferta 104 zile fara concretizare	https://www.pbx.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-DjeSTb.html

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

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in localitatea Giurgiu, zone similare. Din studiu de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 43 - 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 private. Zona de interes este in dezvoltare, se realizeaza proiecte imobiliare logistice, deprecierea economica apreciata de evaluator este de 0%. Valoarea ofertata a terenurilor urmeaza un trend usor ascendent care nu este confirmat de tranzactiile efective.

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

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

3.1.2. CEREREA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3. OFERTA

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

Comparabile utilizate in analiza de piata:

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

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

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

3.1.4. ECHILIBRUL

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

3.1.5. CONCLUZII

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

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

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

⁸SEV 100 – Cadrul general, par.14

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

In acest caz, consideram ca utilizarea logistic - 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.

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

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

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

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

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

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

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

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

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

4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

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

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

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

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

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

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

4.3. METODA ALOCARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.4. METODA REZIDUALA

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

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

(valoarea nu cuprinde TVA)

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul concesiunii terenului, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Astfel, pentru aplicarea **abordarii prin piata** s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata. Pentru **abordarea prin venit** au fost utilizate date de intrare si ipotezele care ar fi adoptate de catre participantii de pe piata. In **abordarea prin cost** s-a determinat costul si deprecierea aferente unui activ cu aceeasi utilitate, prin intermediul analizei costurilor si deprecierei existente pe piata.

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

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca **abordarea prin piata** este cea **mai relevanta si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la utilizarea desemnata a evaluarii – **calculul redeventei din concesiune prin raportare la o perioada de amortizare valorica de 25 de ani**.

Valoare recomandata	
ABORDAREA PRIN PIATA	
lei	euro
791.000	151.900

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

Valoarea nu cuprinde TVA

VIERUAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM



CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR, AUT. 0705/2026



5.3. MENTIUNI TRANZITORII

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

ANEXE

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Anexa Nr. 3 - Fotografii

Anexa Nr. 4 - Acte

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

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		257.050	65.000	350.000
Suprafata- m ²	3.835,00	5.141,00	1.000,00	9.857,00
Pret oferta €/m ²		50	65	36
Ajustare pentru negociere		-15%	-7%	-3%
Valoarea ajustare		-8	-5	-1

Explicatie ajustare

In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 3% - 15% .Proprietatile comparabile ofertate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective.

Pret ajustat	43	60	34
--------------	----	----	----

Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		42,5	60,5	34,4

Explicatie ajustare

Nu au fost introduse ajustari

Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		43	60	34

Explicatie ajustare

Nu au fost introduse ajustari

Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		43	60	34

Explicatie ajustare

Nu au fost introduse ajustari

Conditii de piata	ian.26	ian.26	aug.25	ian.26
Ajustare		0%	5%	0%
Valoarea ajustare		0,0	3,0	0,0

Explicatie ajustare

Au fost introduse ajustari, comp 2 a fost delistata si valorile au crescut cu cca 5% in zona bdul Bucuresti si adiacent

Pret ajustat	43	63	34
--------------	----	----	----

Localizare	Portului adiacent Zona Libera	DN5/Vama Giurgiu	Str. Bucuresti nr 50	Sloboziei km 4
Ajustare		0%	-15%	15%
Valoarea ajustare		0	-10	5

Explicatie ajustare

Sunt necesare ajustari, proprietatea comp 3 are amplasare inferioara, pe strada periferica, comp 2 are amplasare superioara, pe bulevard. Analiza de piata coroborata cu interviul direct cu agentii imobiliari indica o ajustare potentiala de cca +/- 15% pentru acces si localizare

Acces/ Vizibilitate	bun/bun	inf/ibun	f bun/bun	inf/ibun
Ajustare		5%	-5%	5%
Valoarea ajustare		2	-3	2

Explicatie ajustare

Comparabilele aa fost ajustate negativ sau pozitiv in limita a 5%, acest procent se regasese 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-constructii in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.		
Deschidere	14	30	21	50
procentul laturilor	0,05	0,18	0,44	0,25
Ajustare		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-4	-6	-3
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari pentru comparabile, deschiderea este suficienta pentru utilizarea in conformitate cu destinatia dar afecteaza o eventuala alta utilizare.		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Suprafata	3.835	5.141	1.000	9.857
Ajustare		0%	0%	5%
Valoarea ajustare		0	0	2
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari corespunzator cale de acces suplimentara in cazul lotizarii terenului pentru vanzare facila.		
Alte ajustari	forma regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
		da	da	da
Ajustare neta		-2	-16	5
		-5%	-27%	15%
ajustare bruta		6,38	22,06	12,05
		15,00%	36,50%	35,00%
Pret ajustat		40	47	40
	Euro			
Valoare adoptata	40			
	Lei			
Valoare teren	151.900			
rotunjit la	151.900			
Curs Euro	5,2052	0		
		40	47	40
		-16,53%		

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

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

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile - 2026

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

Platforma betonata de vanzare

Giurgiu, Romania - Vezi pe harta

50 EUR negociabil

Validat din: 3/20/2025 3:34:55 PM

Specificatii

Descriere

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



Partener Imobiliare.ro Finance

G

Ilie Cristian
Vezi toate anunurile

0744823430

Contactează vânzătorul

Platforma betonata de vanzare

Giurgiu, Romania - Vezi pe harta

50 EUR negociabil

Validat din: 1/7/2025 11:13:43 AM

Specificatii

Descriere

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



Telefon validat

G

Ilie Cristian
Vezi toate anunurile

0744823430

Contactează vânzătorul

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

Teren Giurgiu, 4014mp, deschidere 69mp, intravilan

Giurgiu, Romania - Vezi Harta

40 €

0.00 €/mp



Partener Imobiliare.ro Finance

Catalin Mihalache
Manager
Imobiliar Expert Grup
PRO

0742035555
0744823555

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

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

Detalii teren:

Suprafață totală: 4.014 mp

Front stradal: 69 m

Regim: intravilan

Acces facil, zonă dezvoltată și în continuă creștere

Toate utilitățile disponibile în apropiere

Pret: 40 €/mp

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunt: X4KE130KL

Actualizat în: 19 ianuarie 2026

Vanzare - Teren - Constructii - Soseaua Sloboziei Km 4

Imobiliare.ro Giurgiu - [Vezi Harta](#)

350.000 €
Pret / m² / an

Pret de la 8.315 RON/Unită [Simulează credit](#)

Comision 0% cumpărător [Salvează](#)
Proprietate reprezentată exclusiv

Partener Imobiliare.ro Finance [Salvează](#)
Dalina Imobiliare
LUZ SACRA [PAC](#)

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

Actualizat în: 15 Mar 2026

Vanzare - Teren - Constructii - Soseaua Sloboziei Km 4

Imobiliare.ro Giurgiu - [Vezi Harta](#)

400.000 €
Pret / m² / an

Pret de la 9.075 RON/Unită [Simulează credit](#)



Comision 0% cumpărător [Salvează](#)
Proprietate reprezentată exclusiv

Partener Imobiliare.ro Finance [Salvează](#)
Dalina Imobiliare
LUZ SACRA [PAC](#)

0799667777
0722504880

[Trimite mesaj](#)

Se vinde: teren industrial - Sos. Sloboziei, km 4. Giurgiu- Constructii industriale si editare 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 editare, astfel:

- Cladire industriala P+2, cu o amprenta la soi de 1.135 mp
- Cladire industriala P+1, cu o amprenta la soi 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 25 EUR negociabil

Specificatii

Teren intravilan 25 EUR negociabil

Specificatii

Teren 15 EUR negociabil

Descriere

Vand teren 4007 mp in oras Giurgiu intravilan situat in spatele Motelului Prietenia. Se poate parcea - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 18 euro/mp - 2007 mp cu deschidere de 15 m - 13 euro/mp. Inclinatii case si vile.

p.crinela
Vezi toate anunțurile

15
Teleton validat

p.crinela

13
0744111777

Eunã miã intereseazã oferta dumneavoastrã. Mã este valabilã?

Adaugã fișier ?

Continutã vizitãtor



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



De Vanzare Teren Industrial/Comercial Giurgiu | Soseaua Bucuresti, DNS
50 000 € 15 €/m²

Strada Tudor Vladu, Giurgiu, Giurgiu

Violeta Anciu
 Telefon: 0371 784 083

Emilia Vieru

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

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 12.01.2026

Va propun o oportunitate de investitie intr-un teren comercial/industrial din Municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu, zona Giurgiu Nord, amplasat la doar 120m de DNS (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 DNSD, ruta ocolitoare.

Mai mult decat atat, se va putea accesa facil autostrada Bucuresti-Giurgiu, numita si autostrada A5, care va conecta Bucurestiul 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=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNVaICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR

Galati, Giurgiu

NUMERUL DE TELEFON: 0766142675



Teren intravilan

Galati, Giurgiu

20 EUR



Descriere

De vânzare teren intravilan în Giurgiu. Soseaua Bucuresti - vis a vis de euromobila. 3477 mp.
Deschidere stradală 50 m. Lungime 70 m.
Preț negociabil 25 euro/mp
Preț final 20 euro/mp



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

Pamant intravilan

22 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu - Vis a vis de euromobila

Vizibil din 14:26:22 27-05-2018



☑ Telefon validat

mesaros
Vezi toate anunțurile

0751590572

Pamant intravilan

22 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu - Vis a vis de euromobila



0751590572

Ești mai interesat de oferta SummaVest? Mai este valabil!

Adaugă foto

Combinație văscrăună

Fără știri

Vizualizări: 140

Reportează

mesaros
☑ Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

Pământ intravilan de 5212 mp pătrăți deschidere 30 cu 70 bun pentru mini ferme - complexuri garaje - mini teren fotbal sau și parcare auto. Posibilitate racordare apă curent electric toate utilitățile. Ieșire la 25 m pe centura nouă vamă pe din5 Bucuresti



Imagini: 1/30

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

65 000 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 1.000 m²

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

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

ideal pentru construcție sau spațiu de activitate, cu acces și proiect de dezvoltare

Postat: 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 1.000 m²

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

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

PRIVAT

AUTO
Salvați un mesaj
072 710 0000

Trimite mesaj

Mă mulțumesc de oferta primită

LOCALITATE

Cluj-Napoca

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător pe

ca urmare a faptului că este un vânzător pe

Arată mai multe



zalando
Ce să port



Ca urmare, legile privind
se aplică în cazul achiziției

Arată mai multe

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/i01903835516737707e3f60f9gi47efd2.html? gl=1*gvrqaa* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMm wBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNVAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu

Valabil din 09/12/2025 11:44:11 AM

Teren

15 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu

Descriere

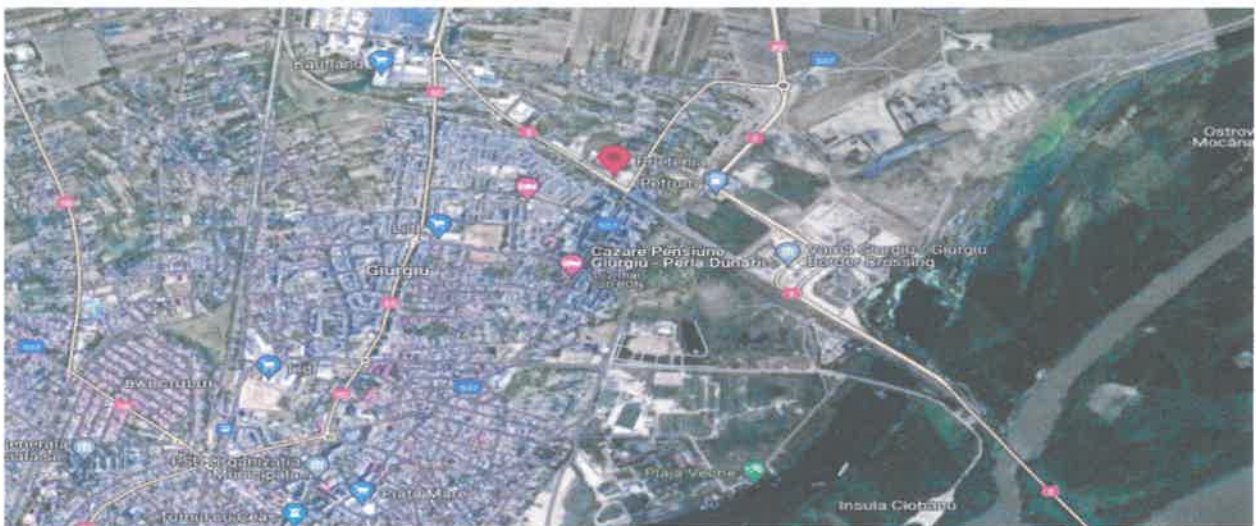
Vand teren 4207 mp in oras Giurgiu intravilan situat in scatele Motekului. Prezenta se poate parcea - 2000 mp cu deschidere de 20 m - 18 euro/mp - 2007 mp cu deschidere de 15 m - 13 euro/mp. Vecinatati case si vile.

0744111777

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul



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

Giurgiu, Giurgiu

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

Teren Giurgiu Remus zona de vile

19 99 EUR

0724026795

Giurgiu, Giurgiu

Specificatii

Suprafata terenului 2175 0 m²

Descriere

Vand teren pentru constructii 2175 mp sau 4350 mp pe Strada Poligonului intrare din DNS E70 | E85 | Giurgiu-Bucuresti, viz-a-viz de Biserica Remus in zona de vile. Utilitati, apa curent electric la capatul terenului. 1000 mp potential cu vila de vila. Teren cu potential pentru imobile. Pret negociabil 19 99 e/mp. Telefon: 0724 026795 suprafata totala 2175.

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă 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=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEgZ2NyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb

Teren intravilan

25 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Valabil din 18/07/2025 5:35:54 AM

Teren intravilan

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu

0766142675

Etuna mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă foto 2

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizări 19

Raportează



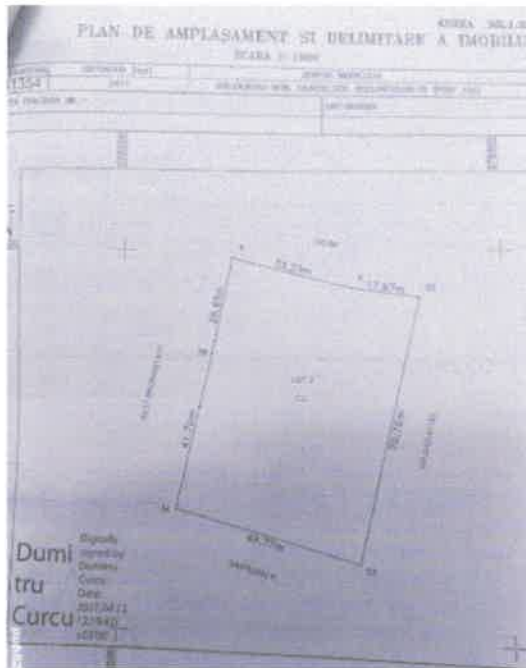
florin30maf

Telefon validat

Verificat Anuntare

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

De vânzare teren intravilan în Giurgiu. Soseaua Bucuresti, vis a vis de euromobila 3477 mp
Deschidere stradală 50 ml lungime 70 ml
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=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xReA6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqgFYaAsyLEALw_wcB

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR negociabil

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

Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul prasului - Marin Anastasovici - la oca de 200 m de Dunare, un teren intravilan de 1685 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 piaci azbociment-prefabricate si dispune de o linie sufierana proprietate privata de curent electric de oca 800 m de la stadion pana la Dunare. Linie activa cu curent electric 220 Kw/h si 350 Kw/h pentru care se define contracte de furnizare curent electric de la EHEI si la care plata este la zi a facturilor (intocmise pentru pierderi din pamant).
Pe acest teren se mai afla urme de pereti care au fost pastrati pentru eventuala reconstruie a spatilor intinate.
Este o locatie care s-ar preta foarte bine pentru deocitarea materialelor hoteti pentru caini de rasa state de reparat si de incarcare cu curent electric a autoturismelor, popicarie si oincare 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 calite functionale, in care apar si pereti intolati, pentru care se poate solicita modernizarea cladiri 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 ca la telefon.

0740223803

Buna, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți valida?

[Adaugă fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 853](#)



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

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

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

Pamant intravilan

22 EUR negociabil

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



0751590572

Buna, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți valida?

[Adaugă fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 140](#)

[Raportează](#)



mesaros

1.1.2025
100% TARA ROMANIA

[Urmărește](#)

Descriere

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1000-mp/07044h30hf7d7h801e3geh44d269dg1.html>

Teren intravilan 1000 mp.

22 EUR negociabil

0727896264

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

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai are valabil?

Descriere

Se vinde teren cu suprafata de 1000mp pe str Intrarea Scolului aproape de Vama. Are deschidere de 14.5 mp, se află langa case si are acte in regulă. Stalpii de curent si afa langa teren si utilitățile sunt in zonă.

[Adaugă fișier ?](#)



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

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

Valabil din 3/28/2025 11:09:48 AM

Vand teren intravilan DN5D (autostrada nemteasca A5)

30 EUR

0727341124

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

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai are valabil?



[Adaugă fișier ?](#)

[Conectat cu eL E NA](#)

[Profilul meu](#)

[Inchiriere](#)

[Vanzare](#)

eL E NA

[Inchiriere](#)

[Vanzare](#)

Descriere

Vand 10.000 mp teren intravilan cu deschidere 83 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 1:46:51 PM

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

14 99 EUR negociabil

0724026795

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Este încă în creștere oferta dumneavoastră. Mai este valabil!

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 304

Raportază



Cristian

Tranzacții validate

Vezi toate anunțurile



Specificatii

Suprafata terenului 1500.0 m²

Descriere

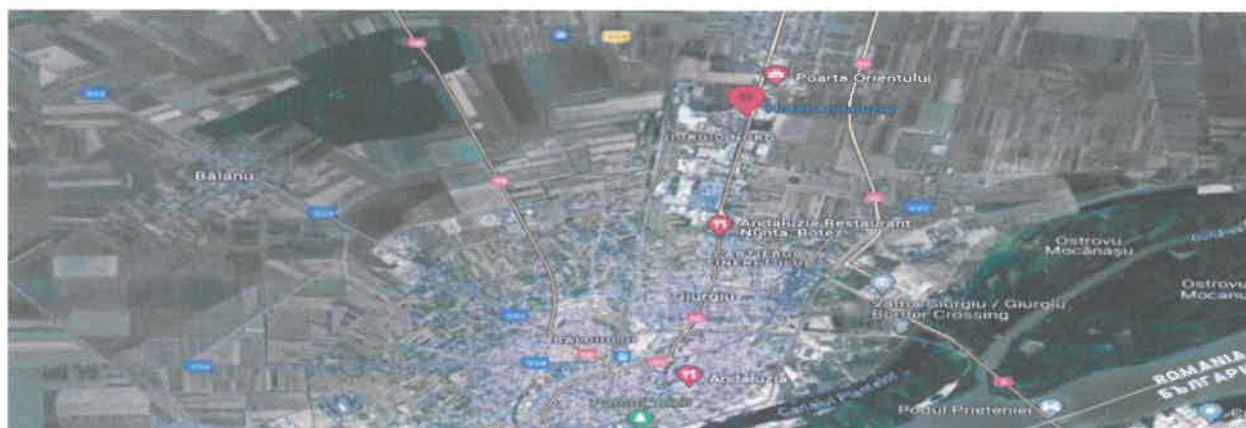
Vand teren 1500 mp Giurgiu - Bucuresti, intrare din DN5 (E70 E85) zona plase sudate, Andaluzia Poarta Orientului. Acces usor la ambele capete, in vecinatatea fabricii de ulei Valceanca Sos, Bucuresti Km 5. Posibilitate de a cumpara intreaga lot.

Pret negociabil

Telefon : suprafata totala: 1500

Alte caracteristici: < b>

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



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

☎ 076 738 4721

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



Teren de vanzare sau închiriere

23 € Prețul e negociabil

Publicitate

📄 RATA DE LA 1 LEI

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ



Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan cu o 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        

Descriere

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

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

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

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

Pretul este 19 euro/mp teren. - negociabil.

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



Octav
Vezi toate anunțurile
0740223803

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe



https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBINt.html?_gl=1*1j5ssfz*_gcl_aw*R0NMLjE3MzMyMzg3NDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxYzkydUZGTzR1N0xNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTQ00TE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_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:	130 m x 25 m
Gard:	100 m înălțime
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	strada asfaltată
Media:	apă curentă
Tip vânzător:	agenție

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

50 000 € 15 €/m²



Violeta Anciu

Reprezentant

0371 784 083

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 vizion. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Comentariul tău este în stare este S.C. CIA Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitatea

IA-ȚI CASA
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 Bucuresti-Giurgiu, numita si autostrada A5, care va conecta Bucurestiul 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/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html? gl=1*a1f4x* up*MQ.&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Posibil schimb cu garsoniera autoturism plus diferența

23 000 EUR
negociabil



S
A
Vezi toate anunțurile
0722116876

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

A fost ofertat si cu 24500 euro

Vând schimb teren intravilan cu apartament garsoniera auto

24 500 EUR negociabil



0722116876

Vezi toate anunțurile

Interesează-te

Contactează vânzătorul

Interesează-te

Interesează-te

Interesează-te

S
A

Interesează-te

Contactează vânzătorul



https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1*1kkyx4f* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNVyAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Văzut din 10/6/2025 8:04 AM

Giurgiu, Giurgiu

Văzut din 10/6/2025 8:05 04 AM



florin30maf
Vezi toate anunțurile
0766142675

Contactează vânzătorul

Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valat

Caractere rămase 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul



Specificații

Descriere

De vânzare teren intravilan în Giurgiu, Soseaua București, vis a vis de euromobila
3477 mp

Deschidere strădală 50 ml , lungime 70 ml

Preț negociabil 25 euro mp

Teren

21 EUR negociabil

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

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

A FOST OFERTAT si cu 15 EU/mp

Teren

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

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

15 EUR negociabil

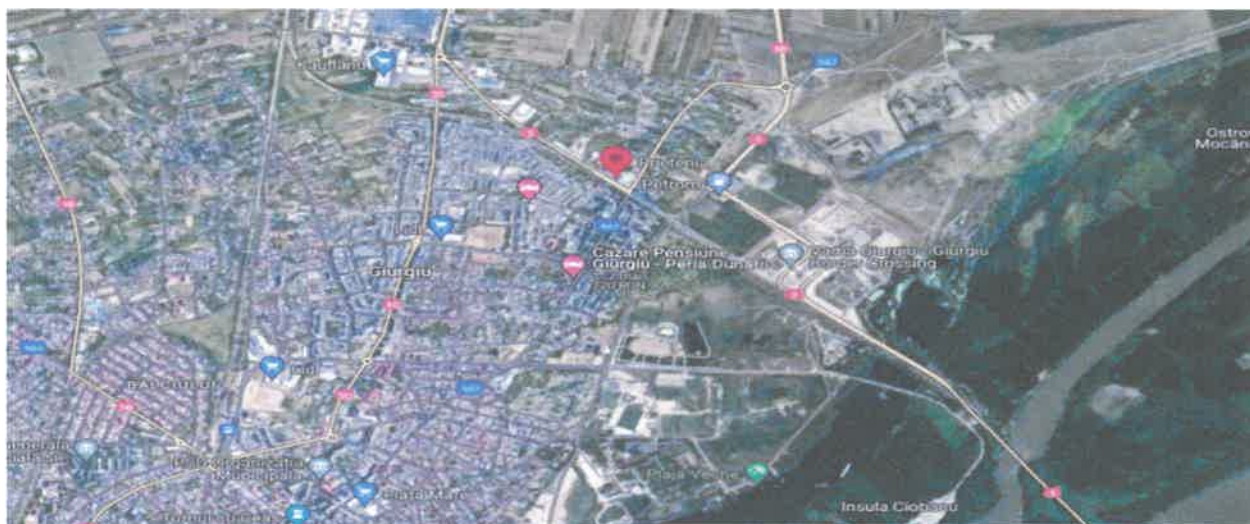


0744111777

Ești în interesul ofertei duminică-noaptea. Mai este valabil?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)



Anexa Nr. 3 - Fotografii





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

Către,

S.C. CEAROM EVALUĂRI S.R.L.

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

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

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

*p. PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU
VICEPRIMAR,
Ionel Muscalu*

DIRECȚIA PATRIMONIULUI
*Director Executiv,
Cristian TRĂISTARU*

INTOCMIT,
Mădălina BURCEA



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 48085 Giurgiu.



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48085		3.835	Teren împrejmuit - Nord - neîmprejmuit, - Sud - neîmprejmuit, - Est - între punctele 998-993 neîmprejmuit, între punctele 993-3 neîmprejmuit - Vest - neîmprejmuit, DOMENIU PUBLIC

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
S0321 / 29/04/2026	
Act Notarial nr. 361, din 28/04/2026 emis de UJENIUC MADALINA ANCA Se infiinteaza cf. 48085 a imobilului cu nr. cad. 48085/Giurgiu ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile,	A1
B1 -- nr.cad.47920/cf.47920, -- nr.cad.47916/cf.47916	
Act Notarial nr. 1383, din 23/12/2025 emis de NP UJENIUC MADALINA ANCA, Se infiinteaza cartea funciara 47920 a imobilului cu numarul cadastral	A1
B2 47920 / UAT Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36228 inscris in cartea funciara 36228; OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 47920/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 171099 din 23/12/2025	
Act Notarial nr. 2829, din 12/12/2014 emis de Ciobanu, Dinel Victor: Se infiinteaza cartea funciara 36228 a imobilului cu numarul cadastral	A1
B3 36228/Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 35651 inscris in cartea funciara 35651 OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 47920/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 171099 din 23/12/2025 pozitie transcrisa din CF 36228/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 67663 din 15/12/2014	
Act Administrativ nr. 22, din 30/01/2014 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU, B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu atestare, dobandit prin Lege cota actuala 1230/3835 1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PUBLIC OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 47920/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 171099 din 23/12/2025, pozitie transcrisa din CF 36228/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 67663 din 15/12/2014	A1 / B E
Act Administrativ nr. 24947, din 11/06/2018 emis de Primaria Mun. Giurgiu B5 Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 47920/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 171099 din 23/12/2025, pozitie transcrisa de CF 36228/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 32275 din 12/06/2018	A1
Act Administrativ nr. 48, din 26/02/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU B6 Se notează trecerea imobilului din domeniul privat în domeniul public OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 47920/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 24506 din 09/03/2026	A1
Act Administrativ nr. 145028, din 18/11/2025 emis de ANCPI GR, B7 Se infiinteaza cartea funciara 47916 a imobilului cu numarul cadastral 47916 / UAT Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 46699 inscris in cartea funciara 46699, OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 47916/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 171102 din 23/12/2025.	A1

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

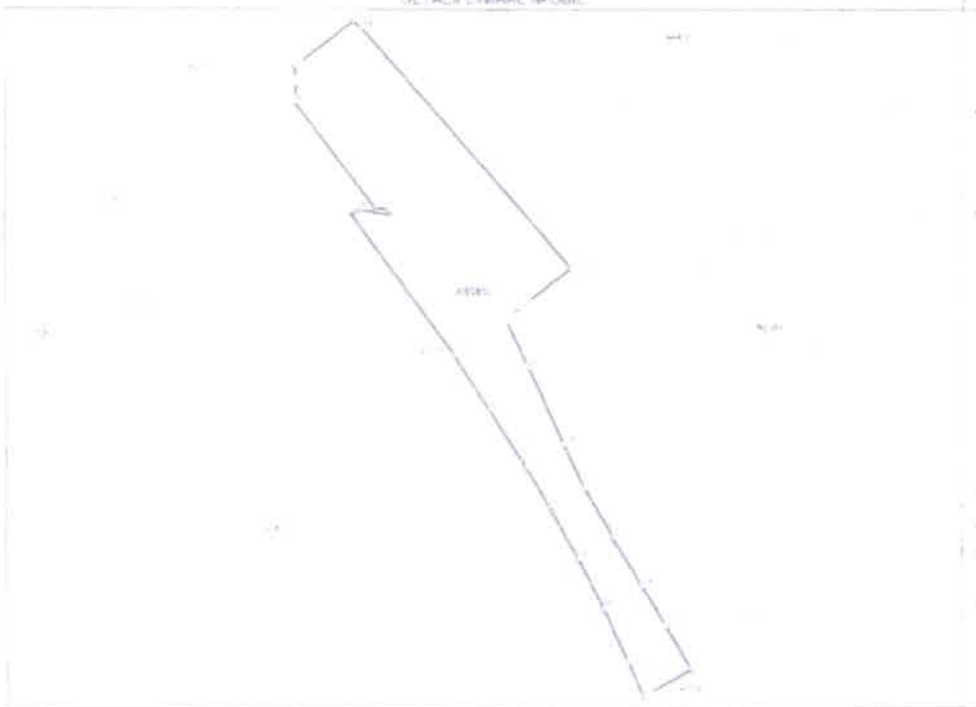
Pagina 1 din 4

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp) [*]	Observatii / Referinte
48085	4.835	- Nord - neimplinit; - Sud - neimplinit; - Est - intre punctele 998-993 neimplinit intre punctele 993-3 neimplinit intre punctele 3- 9 gard din metal; - Vest - neimplinit; DOMENIU PUBLIC

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Id. Ob.	Categorie folosinta	Intre vitan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr topo	Observatii / Referinte
1	curt constructii	DA	1.230	-	-	-	
2	drum	DA	2.605	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Lungime Segmente

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

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

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (ml)	Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (ml)
5	6	3.49	6	7	1.431
7	8	7.707	8	9	1.389
9	10	0.787	10	11	0.455
11	12	44.462	12	13	2.799
13	14	13.71	14	15	17.65
15	16	11.684	16	17	1.38
17	18	14.017	18	19	14.184
19	20	15.455	20	21	9.472
21	22	14.106	22	23	12.809
23	24	11.983	24	25	14.636
25	26	0.368	26	27	14.003
27	28	12.36	28	29	22.06
29	30	12.719	30	31	2.196
31	32	2.506	32	33	17.173
33	34	81.602	34	1	3.007

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este conținutul din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 43/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării:

15/05/2026 09:39

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 67/2001

Pagina 4 din 4

www.ancpi.ro

Act de Alipire



Subscrierile **MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în Municipiul Giurgiu, Șosea Mădălina Anca nr. 49-51, județul Giurgiu, CF 4852455, conform certificatului de înregistrare fiscală seria A nr. 0654814 eliberat de ANAF, reprezentată legal prin domnul **ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN**, cetățean român, CNP 1650820520064, domiciliat în municipiul Giurgiu, Șosea Mădălina Anca nr. 49, 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, deținută prin neapăsare, în calitate de **proprietară a următoarelor bunuri imobiliare**, astfel:

1- Teren intravilan, situat în municipiul Giurgiu, Șos. Portului nr. F.N. ADIACENT ZONA LIBERĂ, județul Giurgiu, în suprafață de 1.230 mp, categorie de folosință curți construcții, țărta, parcela, Obs teren neîmprejmuit la nord - neîmprejmuit la sud - neîmprejmuit la est - între punctele 1-3 neîmprejmuit, între punctele 2-3 arecun un metru la vest - neîmprejmuit, aflat în DOMENIUL PUBLIC, învecinat la nord cu Mun. Giurgiu - domeniu public, CF 47915, la est cu Zona Liberă Giurgiu CF 40340, la sud cu CF 40340, Zona Liberă Giurgiu Lot 1 și la vest cu CF 47915, Mun. Giurgiu - domeniu public, identificat cadastral cu nr. 47920, înscris în Cartea Funciară nr. 47920 la localitatea Giurgiu, dreptul de proprietate fiind înabuzat în baza încheierii nr. 171099 din data de 23.12.2025 și a încheierii nr. 24506 din data de 09.03.2026 eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

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

2- Teren intravilan, situat în municipiul Giurgiu, Șos. Portului TRONSON 3, județul Giurgiu, în suprafață de 2.605 mp, categorie de folosință DRUM, Obs teren neîmprejmuit, țărta, parcela, aflat în DOMENIUL PUBLIC, învecinat la nord cu CF 40340, Zona Liberă Giurgiu Lot 2 la est cu CF 40340, la sud cu CF 47921, Mun. Giurgiu - domeniu privat și la vest cu CF 47915, Mun. Giurgiu - domeniu public, CF 46699, Șos. Portului identificat cadastral cu nr. 47916, înscris în Cartea Funciară nr. 47916 a localității Giurgiu, dreptul de proprietate fiind înabuzat în baza încheierii nr. 171102 din data de 28.12.2025 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu:

Terenul nu este grevat de sarcini și nu s-a constituit drepturi reale în favoarea altor persoane așa că rezultat din extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 49315 din data de 27.04.2026 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu:

În vederea aplicării Hotărârii Municipiului Giurgiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 118 din data de 27.03.2026.

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

Terenul rezultat din alipire SE AFLĂ ÎN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI GIURGIU și va avea categoria de folosință drum conform art. 2 din Hotărârea Consiliului Local nr. 48 din data de 26.02.2026 privind aprobarea trecerii din domeniu privat în domeniu public al Municipiului Giurgiu a unui imobil situat în intravilanul Municipiului Giurgiu și alipirea a două imobile situate în intravilanul Municipiului Giurgiu.

Documentele care au stat la baza autentificării acestui act de alipire sunt: încheierea de ședință din camera de consiliu din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătoriei Giurgiu, deținută prin neapăsare, certificatul de înregistrare fiscală seria A nr. 0654814 eliberat de ANAF, Hotărârea Consiliului Local nr. 48 din data de 26.02.2026, avizul pentru legalitate nr. 4177 din data de 17.03.2026 emis de Institutul Prefectural-județean Giurgiu, actul de dezlipire autentificat sub nr. 1503/23.12.2025 de notă publică Ujeniac Mădălina Anca din cadrul Societății Profesionale Notariale Dinamic cu sediul în municipiul Giurgiu, actul de dezmembrare autentificat sub nr. 2829/12.12.2024 de notă publică Cobaru Victor din cadrul Biroului Individual Notarial Cobaru Victor cu sediul în municipiul Giurgiu, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 22/30.05.2014, actul de dezlipire autentificat sub nr. 1982/28.12.2025 de notă publică Ujeniac Mădălina Anca din cadrul Societății Profesionale Notariale Dinamic cu sediul în municipiul Giurgiu, Hotărârea Consiliului Local nr. 27 din data de 20.02.2015, Hotărârea Consiliului Local nr. 331 din data de 28.11.2024, certificate de chestare fiind eliberate de Direcția de

Impozite și Taxe locale Giurgiu; certificatul de urbanism nr. 118 din data de 17.03.2026 eliberat de Primăria municipiului Giurgiu; referatul de admitere (Alipire imobiliare) nr. 29293/19.03.2026, extrasul de carte funciara 986/19.03.2026 care eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu și documentația cadastrală.

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

Textul este în două exemplare originale la **Societatea Profesională Notarială Ujeniu**, cu sediul în municipiul Giurgiu, str. Episcopiei nr. 14, astăzi **28.04.2026**, și 4 duplicate, din care un exemplar se păstrează împreună cu originalul în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru OCPI Giurgiu și 2 exemplare pentru proprietar.

PROPRIETAR,
"MUNICIPIUL GIURGIU"
Prin reprezentanță legală - primar,
c.s. **ANGHELESCU ADRIAN VALENTIN**

ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ UJENIU

Acte de funcționare nr. 3049/2963/16 decembrie 2013.

112001 MUNICIPIUL GIURGIU, STR. EPISCOPII NR. 14

R.087001 C.I.D.R.E., S.R.L.

Tel: 0744 244 6245/21 5271

E-mail: ujeniu.madalina@proton.ro

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 361

Anul 2026 Luna **aprilie** Ziua **28**

Că **Ujeniu Mădălina Anca** (notar public, însoțită de Balacru Ana-Cristina, CNP: 2750256710611), domiciliată în municipiul Giurgiu, IM: Mihai Viteazul, Et. 208-25, sc. nr. 417, Av. 20, județul Giurgiu, identificată cu cartea de identitate seria GJ nr. 443525-10-05-2017 eliberată de SINC I.P. Giurgiu, scutită în cadrul biroului, moare deplasat în municipiul Giurgiu, sc. Bucaresti nr. 49-51, județul Giurgiu, la sediul Penitenciarului municipiului Giurgiu unde s-a găsit pe domiciliul **ANGHELESCU ADRIAN VALENTIN**, cetățean român, CNP 1670620520064, domiciliat în municipiul Giurgiu, Ale. Plumezei nr. 60, județul Giurgiu, identificate cu carte de identitate seria GJ nr. 443525-10-04-2016 eliberată de SINC I.P. Giurgiu, **Primar al municipiului Giurgiu, județul Giurgiu**, validat în funcția de primar conform încheierii de sedință în camera de consiliu din data de 15.10.2020 din dosarul nr. 13438/236-2020 a Judecătoarei Giurgiu, definitivă prin neapelare; reprezentanță legală a **MUNICIPIULUI GIURGIU**, cu sediul în Mun. Giurgiu, sc. Bucaresti nr. 49-51, jud. Giurgiu (17.4832155)

care a declarat că a cînt actul în întregime, au înțeles conținutul și consecințele acestuia, că oile cuprinse în act reprezintă suma lei, după care au consimțit la autentificarea prezentalui înscris și au semnat amical exemplar original.

Constatăm că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă în temeiul art.12 lit. f) din **Legea notariilor publice nr. 95/2006** republicată, cu modificările și completările.

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat onorariul în suma de 1.530 lei + TVA în suma de 333 lei, achitat cu veniu de plată aprobat în baza referatului de oportunitate nr. 4223027/04.2026 emis de Primăria municipiului Giurgiu, conținând facturi nr. 477/2026.

Sunt de ștut A.S.C.P. conform Ordinului 167/2019 privind aprobarea tarifulor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile subordonate, art.8.

NOTAR PUBLIC,
c.s. Ujeniu Madalina Anca

Secretar,
c.s. Balacru Ana-Cristina

Prezentul duplicat a fost însoțit de 4 (patru) exemplare de Ujeniu Madalina Anca, notar public, astăzi, în fața autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
UJENIU MĂDĂLINA ANCA

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 117/1521 din 12.02.2018

În scopul
"ALIPIRE ÎN 2 (DOUĂ) LOTURI"

Ca urmare a cererii adresate de Cezar JEGA, coordonator Compartiment Cadastru - reprezentant al PRIMĂRII MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. București, nr. 49-51, tel. 0246211627, înregistrat nr. 21165 din 13.03.2026

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

în temeiul reprezentărilor Documentației de urbanism nr. 1128DU/366/2006, la care P.U.C. actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/2011, reținută prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 66/2021 și 226/2023

în conformitate cu prevederile Legii nr. 55/1997 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

- teren - teren identificat cu nr. cad. 47920 domeniul public al municipiului Giurgiu cf. act administrativ nr. 22 din 26.07.2014 emis de COMISIUL LOCAL MUN. GIURGIU, Act Notarial nr. 1363 din 23/12/2025 emis de NP Uleniu Medalia Anca, Act Notarial nr. 2829 din 12/11/2014 emis de Cobaru Oana Victor, Act Administrativ nr. 46 din 26/02/2026 emis de Consiliul Local al Municipiului Giurgiu - situat în intravilanul municipiului Giurgiu

- teren - teren identificat cu nr. cad. 47916 domeniul public al municipiului Giurgiu cf. Act Administrativ nr. 145028 din 18/11/2025 emis de ANCFI CR, Act Administrativ nr. HCM 351 din 28/11/2024 emis de Consiliul Local al Mun. Giurgiu, Act Administrativ nr. adeverinta nr. 116546 din 08/12/2024 emis de Primăria Mun. Giurgiu, Act Administrativ nr. HCM 273 din 25/07/2015 emis de Consiliul Local Mun. Giurgiu, Act Administrativ nr. certificatul fiscal nr. 117355 din 10/12/2024 emis de DIT, Giurgiu.

- situat în zonă de protecție a surselor de apă potabilă

2. REGIMUL ECONOMIC

- teren situat în zona "B" nr. HCM nr. 173/2007
- funcția activă drum
- destinația drum

3. REGIMUL TEHNIC

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCM nr. 37/2011, terenul se află în unitatea teritorială de referință: I2 - SUBZONA COMERTULUI SI SERVICIILOR CU RAZA MARE DE SERVIRE, depozitari si parcurilor de activitate, CC2 - Zona transporturilor feroviare.

I2 - SUBZONA COMERTULUI SI SERVICIILOR CU RAZA MARE DE SERVIRE, DEPOZITARI SI PARCURI DE ACTIVITATI

UTILIZARI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale noi și mijlocii și mijlocii de depozitare și distribuția bunurilor și materialelor, activități de servicii, formare profesională, servicii manageriale, servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, showroom-uri, stații de întreținere și reparare auto și periferice, unități spații de alimentare cu carburanți, comerț, alimentație publică și servicii conexe pentru uzul salariat (hidro-săi, catering, parcuri la so și mulțesăge), spații libere pietonale, spații plantate, scuaruri, târguri de protecție, pășuni de protecție, unități de servicii pentru persoane care asigură permanența sau securitatea unității.

UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: în zona sunt permise și activități industriale, orice construcții noi sau extinderi sunt permise numai cu luarea măsurilor de protecție la înălțime în parcurile de activitate se recomandă activități productive care se situează în zona tehnologică de vârf - comerț cu amănuntul cu rază mare de servicii, mic gros și en gros în afara „zonei libere” pentru orice activitate se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică

UTILIZARI INTERZISE: Se interzic următoarele utilizări: locașurile unipersonale care nu se învecină în profunzime și/sau pot incomoda învecinările acestora; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgeri de apă pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

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

Primăria Municipiului Giurgiu este operată de către o societate personală

în conformitate cu prevederile art. 6 din Legea nr. 55/2014 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul funcțiilor de conducere de către persoanele fizice care ocupă funcții de conducere și pentru evitarea conflictelor de interese, cu modificările și completările ulterioare.

perpendiculară pe bisectura unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și II și de 6m pe străzi de categoria III și IV

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELOR Clădirile se vor amplasa în regim zonal retrăgerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornă, dar nu mai puțin de 5m. Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornă, dar nu mai puțin de 6m.

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

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

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

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelii, dar în afara circulațiilor publice, pentru norme specifice de activități vezi capitolul 9 din Titlul 1. Prescripții generale:

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parteneriat în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parteneriat colectiv, aceste parcele vor fi situate în cadrul zonei de parcare sau în zone adiacente la o distanță de maxim 250m.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcelelor la voi să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterioară dotări cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcele supraetajate.

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR Volumul construitelor vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural și scosese învel cu fațada principală. Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDIL-TARĂ Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electricitate, gaze naturale, etc.). Se va asigura în mod special capacitatea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală a rețelei publice de canalizare sau, până la mărimea capacității rețelei publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății. Toate noile instalații pentru electricitate și telefonie vor fi realizate în grup.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața terenului și se vor amplasa de regulă perimetral. Se vor identifica probele și pământ în timpul execuției construcțiilor astfel încât să existe și să fie având peste 4m înălțime și diametru, tulpiri peste 15cm, în cazul în care unii arbori se vor planta în schimb alți 10 arbori și perimetru spațiilor plantate publice din apropiere. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față și vor fi de minim 40% din grădina de față și se va planta cu arbori. Spațiile reconstruite și neocupate de acces, platforme, parcaje, trotuare de gardă vor fi învelite și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru acces și parcare. În același timp se recomandă utilizarea dalilor ecologice pentru parcaje pentru autoconsum. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,5m înălțime.

ÎMPREJMUIRI

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

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

Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniamentul pentru a permite staționarea vehiculelor înaintea de administrațiilor în incintă pentru a nu încalca circulațiile pe drumurile publice.

POT maxim = 50%

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

CCZ – ZONA TRANSPORTURILOR FEROVIARE

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

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

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

Primăria Municipiului Giurgiu este responsabilă de date cu caracter personal

și conținutul și conținutul este în conformitate cu Legea nr. 678/2001 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și în conformitate cu Directiva nr. 95/46/CE.

sădărită, CFR, situată de o parte și de alta a râului ferat, precum și terenurile desfructate sau care servesc sub orice formă în poziții acestea depozitate și anexa C.F. vor respecta măsura și normele administrative de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie. În zonele de infrastructură feroviară propuse în strategia autorității locale sunt necesare sunt permise numai lucrările necesare pentru asigurarea circulației.

UTILIZĂRI INTERZISE În zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice (ZSM din anexa C.F.) este interzisă construirea și funcționarea următoarelor construcții: fe și nu caracterul temporar depozitarea de materiale sau înfrângerea de paraziți care împiedică utilizarea în mod normal și siguranța feroviară; lucrări care prin natura lor ar putea provoca accident de teren, supraîncălzirea stabilită a solului inclusiv prin clădirea șoselelor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții sau modificarea echilibrului hidrogeologic; depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeurii care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) Conform studiilor de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT Conform studiilor de specialitate.

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR LINIEI FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ Conform studiilor de specialitate.

CIRCULAȚIE ȘI ACCESE Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Staționarea pentru admisia în incinte se va realiza în afara spațiilor circulației publice.

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

ÎNĂLȚIMEA MINIMĂ ADMISĂ Cu excepția instalațiilor tehnice: 20m.

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

Traiestele acoperșilor clădirilor va avea forma de fațetă cu accesul prin fațetele din clădire în circulație publică mai înalte.

CONDIȚII DE ÎNCHIRIARE EDILITARĂ Toate clădirile vor fi realizate la regimul public de apă și canalizare și se va asigura preapuzarea acestor zone. Totuși a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPATII VERDE ȘI SPATII PLANTATE Conform studiilor de specialitate.

În toate standardele tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisajului și plantajilor se suportonează exigențele de calitate a imaginii orașului. Oricare parte a terenului înalte vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. Suprafețele libere necupate de circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp și tratate peisajistic.

ÎNCHIRIAREA Împrejurimile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 1,5m (pentru incinte tehnice situate în zonele industriale II, II, M. Împrejurimile la stradă vor avea 2,0m și vor fi dublate cu gard viu. Împrejurimile laterale și posterioare vor fi de înălțime egală și vor avea maxim 2m înălțime. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la o distanță minimă de 1,5m înălțime. Între cele două garduri fiind plantați des actori și arbuști.

Forțele de înfrângere pentru autovehicule vor fi realizate cu aliniamente pentru a permite staționarea vehiculelor înalte de admisia în incinte pentru a nu împiedica circulația pe drumurile publice.

ÎNCHIRIAREA MAXIMĂ DE OCUPARE A TERENULUI (POT) Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%.

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 7,5m²/mp.

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr. 47916, nr. cad. 47916, CF nr. 47920 nr. cad. 47920, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 300/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, autorizarea investiției poate fi condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism.

Imobiile încadrate în urma alipirii sunt construite doar dacă sunt îndeplinite cumulativ toate condițiile precizate în regulamentul inclusiv condițiile referitoare la asigurarea accesului carosabil la drum public sau privat, a condițiilor precizate în regulamentul referitoare la caracteristicile ale parcelelor (suprafațe, forme, dimensiuni, deschideri), amplasarea clădirilor față de aliniament, amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, încadrarea în banda de constructibilitate, asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere, etc.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarării pentru
"ALIPIREA ÎN DOUĂ LOTURI."

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

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

Titularul prezentei documentații pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții - de construire, de desfășurare - va informa autoritatea competentă pentru protecția mediului, Agenția pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd. București 5, nr. 10, 418 până:

la aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la informație și Directiva 86/377/CEE și a Directivei 96/61/CE prin certificatul de

Procedura Municipality Giurgiu este gestionată de date cu caracter personal.

Procedura este prevăzută în art. 4, lit. c și d, din Regulamentul nr. 178/2014 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind liberul flux de informații de sănătate între statele membre și Directiva nr. 68/48/CE.

1. Obiectiv	2. Scopul proiectului	3. Adresa proiectului	
4. Nr. proiect	5. Nr. scara	6. Beneficiarul proiectului	
7. Data întocmirii planului	8. Nr. proiect	9. Loc	10. Județ



Tabela cu măsurile parcelare pentru obiectivul proiectului

Starea actuală (Date de referință)		Starea nouă (Date de referință)		
Suprafața (m ²)	Numărul parcelar	Suprafața (m ²)	Numărul parcelar	Suprafața (m ²)
1000	1	1000	1	1000
1000	2	1000	2	1000
1000	3	1000	3	1000
1000	4	1000	4	1000

SEDIU
SEDINTĂ



SECRETAR
GENERAL

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 48085 Giurgiu

Cod verificare
100209029284



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	48085	3.835	Teren împrejmuit; - Nord - neimprejmuit; - Sud - neimprejmuit; - Est - între punctele 998-993 neimprejmuit, între punctele 993-3 neimprejmuit, între punctele 3- 9 gard din metal; - Vest - neimprejmuit. DOMENIU PUBLIC

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
50321 / 29/04/2026	
Act Notarial nr. 361, din 28/04/2026 emis de UJENIUC MĂDĂLINA-ANCA;	
B1 Se infiinteaza cf. 48085 a imobilului cu nr. cad. 48085/Giurgiu ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.47920\cf.47920; -- nr.cad.47916\cf.47916;	A1
Act Notarial nr. 1383, din 23/12/2025 emis de NP UJENIUC MADALINA ANCA;	
B2 Se infiinteaza cartea funciara 47920 a imobilului cu numarul cadastral 47920 / UAT Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36228 Inscrls In cartea funciara 36228; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47920/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 171099 din 23/12/2025;</i>	A1
Act Notarial nr. 2829, din 12/12/2014 emis de Ciobanu Dinel Victor;	
B3 Se infiinteaza cartea funciara 36228 a imobilului cu numarul cadastral 36228/Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 35651 inscris in cartea funciara 35651; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47920/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 171099 din 23/12/2025; pozitie transcrisa din CF 36228/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 67663 din 15/12/2014;</i>	A1
Act Administrativ nr. 22, din 30/01/2014 emis de CONSILIUL LOCAL MUN GIURGIU;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1230/3835 1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PUBLIC <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47920/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 171099 din 23/12/2025; pozitie transcrisa din CF 36228/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 67663 din 15/12/2014;</i>	A1 / B.6
Act Administrativ nr. 24947, din 11/06/2018 emis de Primaria Mun. Giurgiu;	
B5 Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47920/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 171099 din 23/12/2025; pozitie transcrisa din CF 36228/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 32275 din 12/06/2018;</i>	A1
Act Administrativ nr. 48, din 26/02/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;	
B6 Se notează trecerea imobilului din domeniul privat în domeniul public <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47920/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 24506 din 09/03/2026;</i>	A1
Act Administrativ nr. 145028, din 18/11/2025 emis de ANCP GR;	
B7 Se infiinteaza cartea funciara 47916 a imobilului cu numarul cadastral 47916 / UAT Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 46699 inscris in cartea funciara 46699; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47916/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 171102 din 23/12/2025;</i>	A1

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

Pagina 1 din 4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<p>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;</p> <p>B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 2605/3835</p> <p>1) MUNICIPIUL GIURGIU, domeniul public</p> <p><i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 47916/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 171102 din 23/12/2025; pozitie transcrisa din CF 46699/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 151643 din 13/12/2024;</i></p>	A1

C. Partea III. SARCINI .

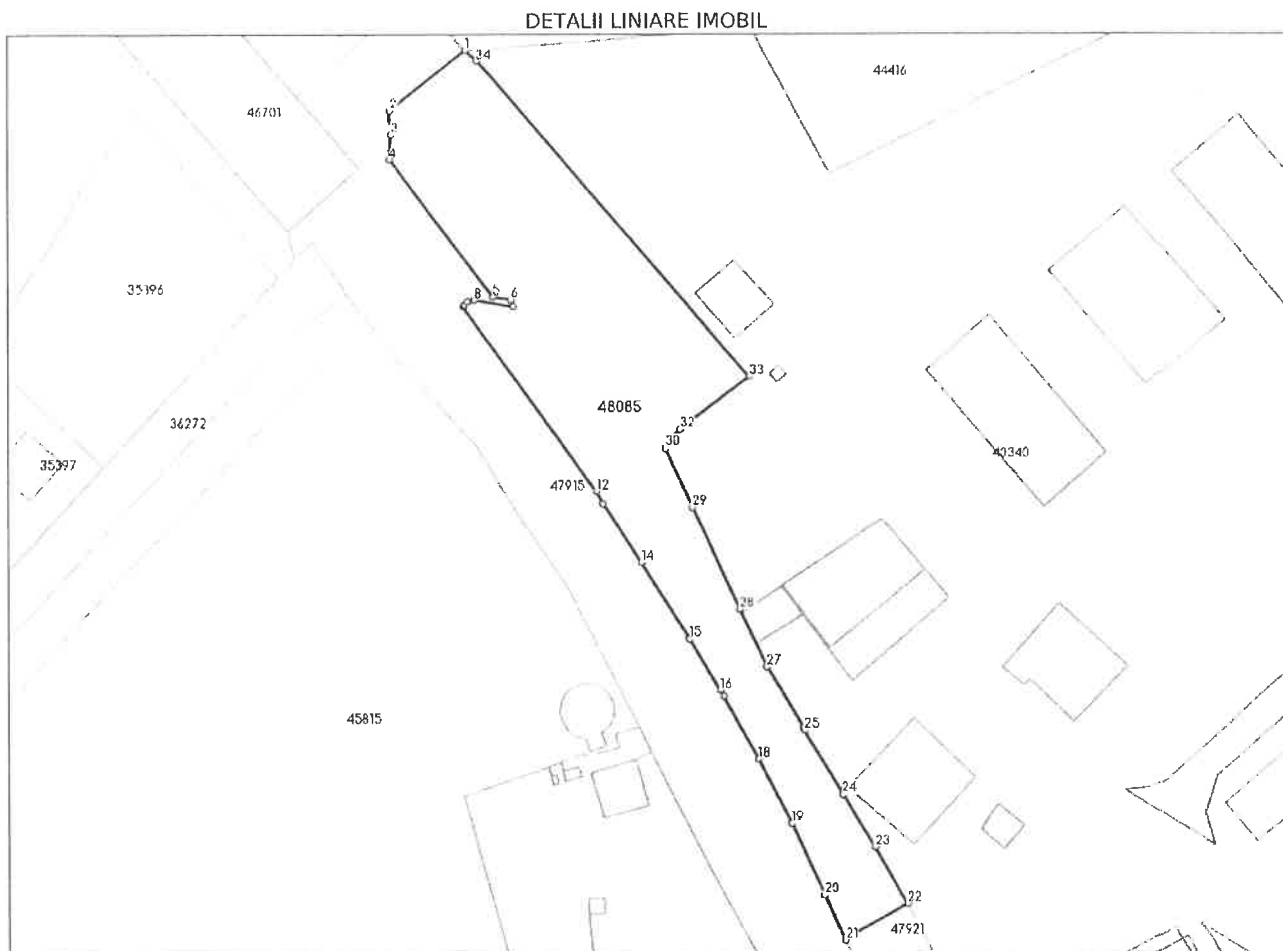
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48085	3.835	- Nord - neimprejmuit; - Sud - neimprejmuit; - Est - între punctele 998-993 neimprejmuit, între punctele 993-3 neimprejmuit, între punctele 3- 9 gard din metal; - Vest - neimprejmuit. DOMENIU PUBLIC

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.230	-	-	-	
2	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)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	18.854	2	3	4.783
3	4	4.889	4	5	33.787

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

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

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

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

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

Data și ora generării,

15/05/2026, 09:39

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

Act de Alipire



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

1.- Teren intravilan situat în municipiul Giurgiu, Șos. Portului nr. F.N. ADJACENT ZONA LIBERĂ, județul Giurgiu, în suprafață de 1.230 mp, categorie de folosință curți construcții, tarla -, parcela -, Obs. teren împrejmuit la nord - neîmprejmuit, la sud - neîmprejmuit, la est - între punctele 1-3 neîmprejmuit, între punctele 3-9 gard din metal, la vest - neîmprejmuit, aflat în DOMENIUL PUBLIC, învecinat la nord cu Mun. Giurgiu - domeniu public, CF 47915, la est cu Zona Liberă Giurgiu, CF 40340, la sud cu CF 40340, Zona Liberă Giurgiu, Lot1 și la vest cu CF 47915, Mun. Giurgiu - domeniu public, identificat cadastral cu nr. 47920, înscris în Cartea Funciară nr. 47920 a localității Giurgiu, dreptul de proprietate fiind întabulat în baza încheierii nr. 171099 din data de 23.12.2025 și a încheierii nr. 24506 din data de 09.03.2026 eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

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

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

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

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

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

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

Documentele care au stat la baza autentificării acestui act de alipire sunt: Încheierea de ședință din camera de consiliu din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătorei Giurgiu, definitivă prin neapelare, certificatul de înregistrare fiscală seria A nr. 0654814 eliberat de ANAF, Hotărârea Consiliului Local nr. 48 din data de 26.02.2026, avizul pentru legalitate nr. 4177 din data de 17.03.2026 emis de Instituția Prefectului-județul Giurgiu, actul de dezlipire autentificat sub nr. 1383/23.12.2025 de notar public Ujeniuc Mădălina Anca din cadrul Societății Profesionale Notariale Ujeniuc cu sediul în municipiul Giurgiu, actul de dezmembrare autentificat sub nr. 2829/12.12.2014 de notar public Ciobanu Victor din cadrul Biroului Individul Notarial Ciobanu Victor cu sediul în municipiul Giurgiu, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 22/30.01.2014, actul de dezlipire autentificat sub nr. 1382/23.12.2025 de notar public Ujeniuc Mădălina Anca din cadrul Societății Profesionale Notariale Ujeniuc cu sediul în municipiul Giurgiu, Hotărârea Consiliului Local nr. 273 din data de 29.07.2015, Hotărârea Consiliului Local nr. 331 din data de 28.11.2024, certificate de atestare fiscală eliberate de Direcția de

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

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

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

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 361

Anul 2026 Luna aprilie Ziua 28

Eu, **Ujeniuc Mădălina Anca**, notar public, însoțită de Balacciu Ana-Cristina, CNP _____ domiciliată în municipiul Giurgiu, Bld. _____, județul Giurgiu, identificată cu carte de identitate seria _____ eliberată de SPCLEP Giurgiu, secretar în cadrul biroului, m-am deplasat în municipiul Giurgiu, sos. Bucuresti nr. 49-51, județul Giurgiu, la sediul Primăriei municipiului Giurgiu unde l-am găsit pe domnul **ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN**, cetățean român, CNP _____, domiciliat în municipiul Giurgiu, _____, județul Giurgiu, identificat cu carte de Identitate seria _____ eliberat de SPCJEP Giurgiu, **Primar al municipiului Giurgiu, județul Giurgiu**, validat în funcția de primar conform Incheierii de sedinta din camera de consiliu din data de 15.10.2020 din dosarul nr. 13438/236/2020 a Judecătoriei Giurgiu, definitiva prin neapelare, reprezentant legal al **MUNICIPIULUI GIURGIU**, cu sediul în Mun. Giurgiu, sos. Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu, CIF 4852455:

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

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

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

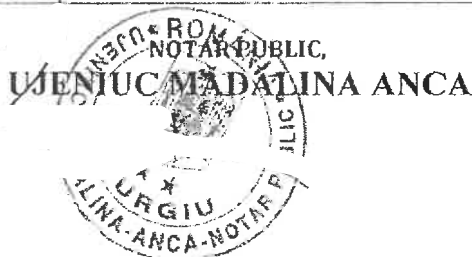
S-a încasat onorariul în suma de 1.500 lei + TVA în suma de 315 lei achitat cu ordin de plata aprobat în baza referatului de oportunitate nr. 42250/27.04.2026 emis de Primăria municipiului Giurgiu, conform facturii nr. 477/2026.

Scutit de 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.Ujeniuc Madalina Anca

Secretar,
s.s.Balacciu Ana- Cristina

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



CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 118 din 11.01.2026

în scopul:
" ALIPIRE ÎN 2 (DOUĂ) LOTURI "

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

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

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/ 2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/ 2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021 și 225/ 2023

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil – teren identificat cu nr. cad. 47920 domeniul public al municipiului Giurgiu cf. act administrativ nr. 22 din 30.01.2014 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU, Act Notarial nr. 1383 din 23/12/202255 emis de NP Ujeniuc Madalina Anca; Act Notarial nr. 2829 din 12/12/2014 emis de Ciobanu Dinel Victor; Act Administrativ nr. 48 din 26/02/2026 emis de Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu

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

- situat în zona de protecție/siguranță a căii ferate

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona "B" cf. HCLM nr. 173/ 2007
- folosința actuală: drum
- destinația: drum

3. REGIMUL TEHNIC:

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

I2 – SUBZONA COMERȚULUI ȘI SERVICIILOR CU RAZĂ MARE DE SERVIRE, DEPOZITĂRII ȘI PARCURILOR DE ACTIVITĂȚI

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

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

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

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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10m în cazul străzilor de categoria I și II și 6m în cazul străzilor de categoria a III-a. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

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

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

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

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

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

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

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

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

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

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

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

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

ÎMPREJMUIRI

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

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

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

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2,4mp ADC/ mp teren sau, după caz, 7,5mc/ mp teren

CC2 – ZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

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

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

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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia; depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie; în zonele de infrastructură feroviară propuse în strategia autorităților locale spre relocare sunt permise numai lucrările necesare pentru siguranța circulației.

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Conform studiilor de specialitate.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Conform studiilor de specialitate.

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

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

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

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

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

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

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

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

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Conform studiilor de specialitate.

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

ÎMPREJMUIRI Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 1,5m (pentru incintele tehnice situate în zonele industriale 11, 12, 14 împrejmuirile la stradă vor avea 2,2m) și vor fi dublate cu gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare vor fi de regulă opace și vor avea maxim 2m înălțime; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca. 4m cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști.

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

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

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

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

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

“ ALIPIRE 2 (DOUĂ) LOTURI ”

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/ 11/ CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/ 35/ CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/ 337/ CEE și a Directivei 96/ 61/ CE, prin certificatul de

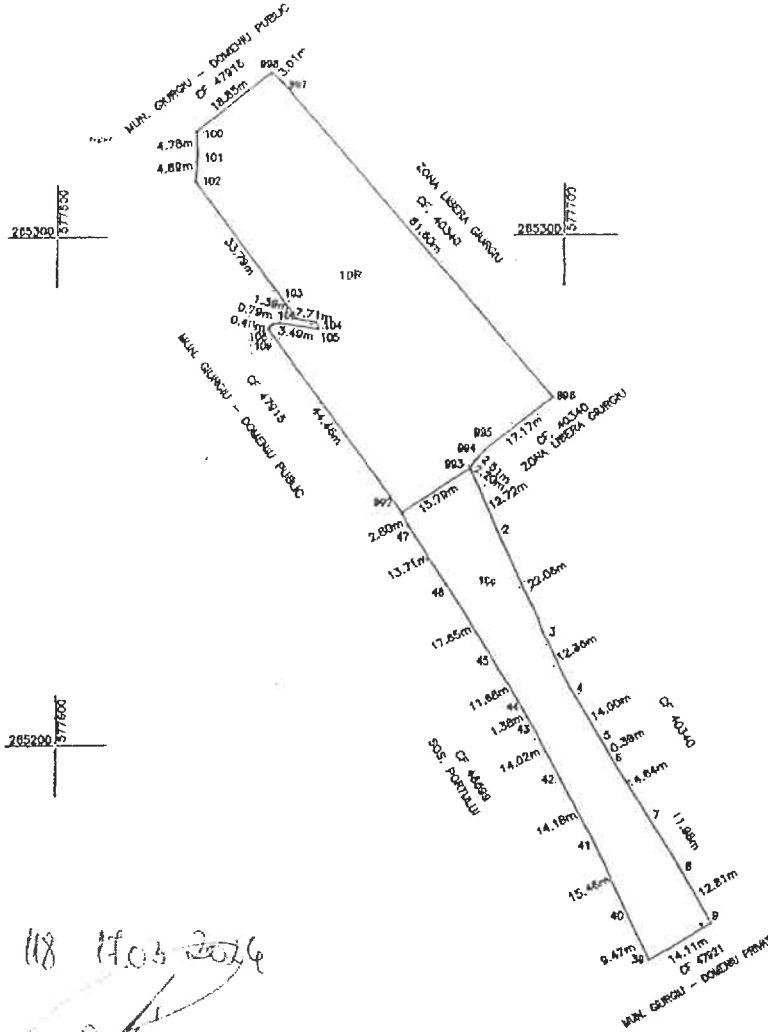
Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

ANEXA LA INC 48/26.02.2026

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE ALPIRE
SCARA 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata mandata	Adresa Imobilului	
47920, 47916	3835 mp	Municipiul Giurgiu, Soseaua Portului, Nr. 1N, ADIACENT ZONA LIBERA Judetul Giurgiu	
Cortea funciara nr.	47920, 47916	UAT	GIURGIU



Tabel de miscare parcelara pentru alpire imobil

Situatia actuala (inainte de deslipire)				Situatia viitoare (dupa deslipire)			
Nr. cad	Suprafata fotoaeriana (mp)	Categoria de fotoaeriana	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de fotoaeriana	Descrierea imobilului
47920	1230	1Cc	Teren intravilan imprejmuit: - Nord - neimprejmuit; - Sud - neimprejmuit; - Est - intre punctele 893-3 neimprejmuit, intre punctele 3-9 gard din metal; - Vest - neimprejmuit. DOMENIU PRIVAT	1230	1230	1Cc	Teren intravilan imprejmuit: - Nord - neimprejmuit; - Sud - neimprejmuit; - Est - intre punctele 893-3 neimprejmuit, intre punctele 3-9 gard din metal; - Vest - neimprejmuit. DOMENIU PUBLIC
47916	2605	1Dr	Teren intravilan - neimprejmuit DOMENIU PUBLIC	2605	2605	1Dr	
TOTAL	3835				3835		

PRESEDINTE
DE SEDINTA

Executant Tehn. Zancu Iulian - Nr. 0107/21 (12024)

CERTIFICATE

confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parola
Data.....
Stampila BSI

Stampa: TERRAGAD S.R.L. CLASA III, ZANCU Iulian, Andrei, CATEGORIA B

SECRETAR
GENERAL

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea trecerii din domeniul privat în domeniul public al Municipiului Giurgiu a unui imobil situat în intravilanul Municipiului Giurgiu și alipirea a două imobile situate în intravilanul Municipiului Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.18.007/18.02.2026;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, înregistrat la nr.18.659/19.02.2026;
- 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, agricultura și turism;
- extrasul de carte funciară nr.47916 a localității Giurgiu, având numărul cadastral 47916;
- extrasul de carte funciară nr.47920 a localității Giurgiu, având numărul cadastral 47920
- adresa nr.16.243/12.02.2026 din partea Administrației Zonei Libere Giurgiu,
- prevederile art.25, alin.(1) și alin.(2) din Legea nr.7/1996 a Cadastrului și a Publicității Imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.127, art.128, alin.(1), art.129, art.130, alin.(1), lit.,b” și alin.(6) din Anexa la Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr.600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, prevederile art.87, alin.(5), art.129, alin.(1) și alin.(2), lit.,c” și art.286, alin.(4) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.858, alin.(1), art.879, alin.(1) și art.880 din Legea nr.287/2009 cu modificările și completările ulterioare, Noul Cod Civil și prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative.

În temeiul art.139, alin.(1) și 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă trecerea din domeniul privat în domeniul public al Municipiului Giurgiu a imobilului compus din teren în suprafață de 1.230 mp., situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Portului, FN, adiacent Zona Liberă, înscris în cartea funciară nr.47920 a localității Giurgiu, având numărul cadastral 47920.

Art.2. Se aproba aliprea imobilelor situate în intravilanul Municipiului Giurgiu, conform Anexei – Plan de amplasament și delimitare cu propunerea de alipire scara 1: 1000, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

- lotul 1 în suprafață de 1.230 mp., situat în Giurgiu, șoseaua Portului, FN, adiacent Zona Liberă, înscris în cartea funciară 47920, având nr. cadastral 47920;

- lotul 2 în suprafață de 2.605 mp., situat în Giurgiu, șoseaua Portului, tronson 3, înscris în cartea funciară 47916, având nr. cadastral 47916.

Art.3. După efectuarea alipirii, imobilul în suprafață totală de 3.835 mp., va avea categoria de folosință drum.

Art.4. Datele din evidența financiar-contabilă vor fi modificate în mod corespunzător.

Art.5. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu să semneze actul de alipire în formă autentică.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, Direcției Juridice și Administrație Locală – Serviciul Juridic, Administrație Locală și Relația cu Consiliul Local, Direcției Economice – Serviciul Sinteză și Elaborarea Bugetelor Locale din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, pentru ducerea la îndeplinire și Direcției Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Damian Marian

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 26 februarie 2026

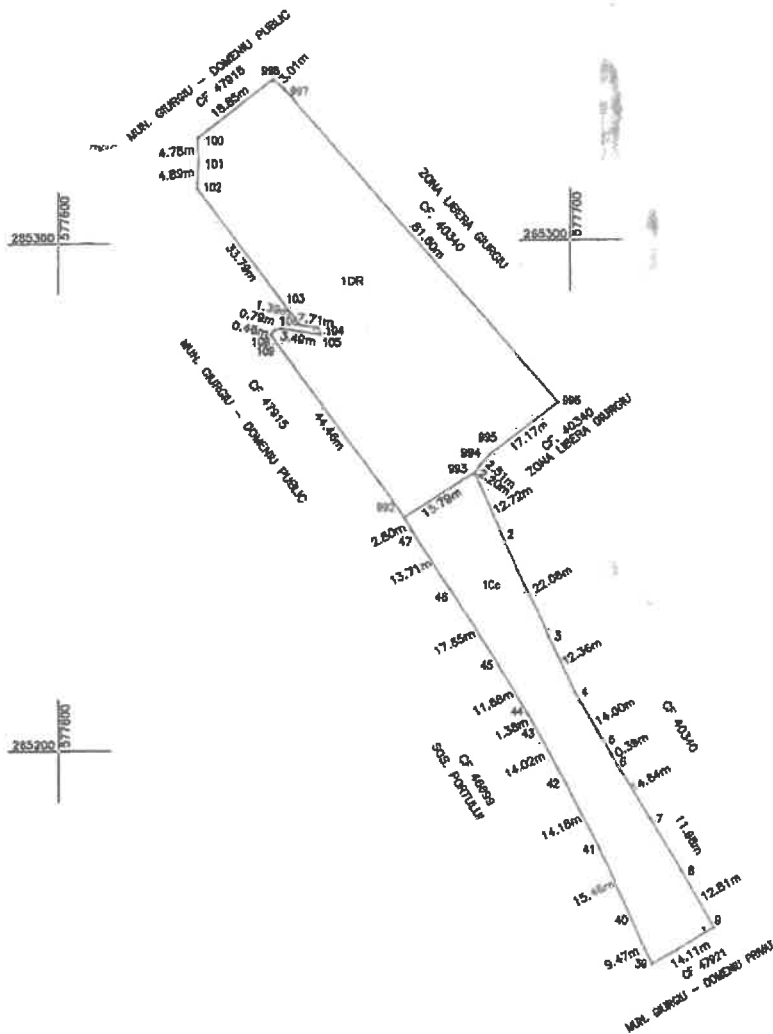
Nr. 48

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

ANEXA LA HCL 48/26.02.2026

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE ALIPIRE
SCARA 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
47920, 47916	3835 mp	Municipiul Giurgiu, Sosaua Portului, Nr. FN, ADIACENT ZONA LIBERA Judetul Giurgiu	
Cartea funciara nr.	47920, 47916	LAT	GIURGIU



Tabel de miscare parcelara pentru alipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad	Suprafata foto (mp)	Categoria de foloasinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de foloasinta	Descrierea imobilului
47920	1230	1Cc	Teren intravilan imprejmuit: - Nord - neimprejmuit; - Sud - neimprejmuit; - Est - intra punctele 993-3 neimprejmuit, intra punctele 3-9 gard din metal; - Vest - neimprejmuit. DOMENIU PRIVAT	1230	1Cc	1Cc	Teren intravilan imprejmuit: - Nord - neimprejmuit; - Sud - neimprejmuit; - Est - intra punctele 998-993 neimprejmuit, intra punctele 993-3 neimprejmuit, intra punctele 3-9 gard din metal; - Vest - neimprejmuit. DOMENIU PUBLIC
47916	2605	1Dr	Teren intravilan - neimprejmuit DOMENIUL PUBLIC	2605	1Dr	1Dr	
TOTAL	3835			3835			

PRESEDINTE
DE SEDINTA

Executant: Tehn. Zancu Iulian - F 0107/21.1.2024

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral

Semnatura si parafa
Data:
Stampila BCP

TEREN
S.P.A.
CLASA III

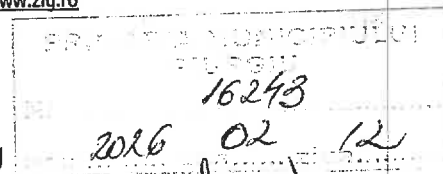
CERTIFICAT
ZANCU Iulian
CATEGORIA B

SECRETAR
GENERAL



ADMINISTRAȚIA ZONEI LIBERE GIURGIU.S.A.
România, Giurgiu, șos. Portului nr.1-2, 080013, CUI RO8941369, J1996000388525
RO09CARP019000483038RO01 PATRIA BANK – SUCURSALA GIURGIU
TEL.: +40 246 219640, e-mail zlg@zlg.ro, www.zlg.ro

Nr. 918 / 12.02. 2026



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Domnului primar Adrian Anghelescu

Subscrisa **ADMINISTRAȚIA ZONEI LIBERE GIURGIU S.A.** cu sediul în România Județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, Șos. Portului nr. 1 – 2, înregistrată la Registrul Comerțului Giurgiu sub nr. J52/388/06.11.1996, având cod unic de înregistrare RO8941369, reprezentată prin Pălălău Gheorghită Stelian în calitate de director general, vă supune atenției următoarele:

Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A prin adresa nr. 193/15.01.2026 înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 4249/15.01.2026 a solicitat preluarea in concesiune a doua parcele de teren ce aparțin Municipiului Giurgiu după cum urmează :

1. Parcela de Teren intravilan înscrisa in Cartea Funciara nr. 47916 având nr, cadastral 47916 in suprafață de 2605 mp;
2. Parcela de Teren intravilan înscrisa in Cartea Funciara nr. 47920, înregistrata cu nr. cadastral 47920 in suprafață de 1230 mp.

In ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu din data de 29.01.2026, au fost emise Hotărârile Consiliului Local nr. 22 si 23 din data de 29.01.2026, prin care a fost aprobata concesiunea.

prin atribuire directa a celor doua terenuri către Societatea Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A .

Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A , doreste sa demareze procedura de achizitie, „Servicii de proiectare” in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire pentru proiectul cu denumirea „ Sistematie Punct Acces Zona Libera – Giurgiu”, drept pentru care este necesara alipirea celor doua parcele de teren menționate mai sus.

Cu considerație,

DIRECTOR GENERAL,
Pălălău Gheorghită Stelian

