ROMÂNIA

AVIZAT:
SECRETAR GENERAL,
AL MUNICIPIULUI

BAICEANU LILIANA

Judeţul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 204/14.07.2026

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în şedinţă ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.69.511/10.07.2026;
- raportul de specialitate al Direcţiei Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 71971/17.07.2026;
- avizul comisiei pentru administraţie publică locală, juridic şi de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanţe, administrarea domeniului public şi privat;
- prevederile Hotărârii nr.330/27.10.2022 a Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu;
- prevederile 364, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.1730 din Legea nr.287/2009 Cod Civil;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.149/25.06.2026, privind stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 89,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada UL.Toporași, adiacent nr.19B;
- prevederile alin.(4), Cap. VII din Contractul de concesiune nr.47.477/05.12.2016;

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

H O T Ă R Ă Ş T E :

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

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

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

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

Art.5. Prezenta hotărâre se va comunica Instituţiei Prefectului - Judeţul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcţiei Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Taxe și Impozite Locale Giurgiu și domnului Jantea Dumitru.

INIȚIATOR,
P R I M A R,
ANGHELESCU ADRIAN

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
NR.69.511/10.07.2026

REFERAT DE APROBARE

Prin Hotărârea nr.149/25.06.2026 Consiliul Local a aprobat stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 89,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Ul. Toporași, adiacent nr.19B, înscris în cartea funciară nr.37164.

În prezent acest teren face obiectul contractului de concesiune nr. 47.477/05.12.2016, încheiat între Municipiul Giurgiu și domnul Jantea Dumitru.

Pe acest teren este realizată o construcție cu destinația de garaj, în baza Autorizației de construire nr.55/26.04.2017 și Certificatului de atestare a edificării construcției nr.40.949/06.11.2017, construcția fiind înscrisă în Cartea Funciară nr.37164-C1.

Conform art.364, alin.1, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *"în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a autorității administrativ teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de consiliul local".*

Pentru vânzarea prin tribuire directă a terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 89,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada Ul. Toporași, adiacent nr.19B, înscris în cartea funciară nr.37164, a fost întocmit Raportul de evalauare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.53.984/27.05.2026.

Așa cum rezultă din Raportul de evaluare, valoarea de piață determinată pentru terenul în suprafață de 89,00 mp. este de 8.971 Euro.

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

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

Direcţia Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte va întocmi raportul de specialitate şi îl va susţine în faţa comisiei pentru administraţie publică locală, juridic şi de disciplină, comisie buget-finanţe administrarea domeniului public şi privat pentru avizare.

INIȚIATOR,
PRIMAR,

Adrian ANGHELESCU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECTIA PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE
NR. 71971/17.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin Referatul de aprobare nr.69.511/10.07.2026, Primarul Municipiului Giurgiu, a iniţiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării prin atribuire directă a unui teren în suprafaţă de 89,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Ul. Toporaşi, adiacent nr.19B, în vederea dezbaterii şi aprobării sale în şedinţa 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 modificăruile și completările ulterioare, Direcţia Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte în calitate de compartiment de resort a analizat şi elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea vânzării prin atribuire directă a terenului în suprafață de 89,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Ul. Toporași, adiacent nr.19B, către actualul concesionar, proprietar al construcției realizate pe acest teren.

Prin Hotărârea nr.149/25.06.2026 Consiliul Local a aprobat stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 89,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Ul. Toporași, adiacent nr.19B, înscris în cartea funciară nr.37164.

În prezent acest teren face obiectul contractului de concesiune nr. 47.477/05.12.2016, încheiat între Municipiul Giurgiu și domnul Jantea Dumitru.

Pe acest teren este realizată o construcție cu destinația de garaj, în baza Autorizației de construire nr.55/26.04.2017 și Certificatului de atestare a edificării construcției nr.40.949/06.11.2017, construcția fiind înscrisă în Cartea Funciară nr.37164-C1.

Conform art.364, alin.1, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *"în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a autorității administrativ teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de consiliul local".*

Pentru vânzarea prin tribuire directă a terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 89,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada Ul. Toporași, adiacent nr.19B, înscris în cartea funciară nr.37164, a fost întocmit Raportul de evalauare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.53.984/27.05.2026.

Așa cum rezultă din Raportul de evaluare, valoarea de piață determinată pentru terenul în suprafață de 89,00 mp. este de 8.971 Euro.

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

Drept pentru care, propunem aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 89,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada Ul. Toporași, adiacent nr.19B.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.134, alin.(1), lit."a", art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit."a" și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 1730 din Legea nr. 287/2009 din Codul Civil şi nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparenţa decizională.

V. CONCLUZII ŞI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii şi aprobării în şedinţa Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECTIA PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE
NR.69.511/10.07.2026

DE ACORD:
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea vânzării prin atribuire directă a terenului în suprafață de 89,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Ul. Toporași, adiacent nr.19B, către actualul concesionar, proprietar al construcției realizate pe acest teren.

Prin Hotărârea nr.149/25.06.2026 Consiliul Local a aprobat stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 89,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Ul. Toporași, adiacent nr.19B, înscris în cartea funciară nr.37164.

În prezent acest teren face obiectul contractului de concesiune nr. 47.477/05.12.2016, încheiat între Municipiul Giurgiu și domnul Jantea Dumitru.

Pe acest teren este realizată o construcție cu destinația de garaj, în baza Autorizației de construire nr.55/26.04.2017 și Certificatului de atestare a edificării construcției nr.40.949/06.11.2017, construcția fiind înscrisă în Cartea Funciară nr.37164-C1.

Conform art.364, alin.1, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *"în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a autorității administrativ teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de consiliul local".*

Pentru vânzarea prin tribuire directă a terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 89,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada Ul. Toporași, adiacent nr.19B, înscris în cartea funciară nr.37164, a fost întocmit Raportul de evalauare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.53.984/27.05.2026.

Așa cum rezultă din Raportul de evaluare, valoarea de piață determinată pentru terenul în suprafață de 89,00 mp. este de 8.971 Euro.

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

Drept pentru care, propunem aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 89,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada Ul. Toporași, adiacent nr.19B.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.134, alin.(1), lit."a", art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit."a" și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 1730 din Legea nr. 287/2009 din Codul Civil şi nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparenţa decizională.

Proiectul de hotărâre îndeplinește condiţiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii şi aprobării în şedinţa Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Burcea Mădălina

ANEXĂ LA HCLM.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 53984
anul 2026 luna 05 ziua 27

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara:

➢ Teren intravilan in suprafata de 89 mp

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

Utilizatori: PRIMARIA GIURGIU

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

- ✓ Evaluator Vieru Laurentiu Emil

25.05.2026

CEAROM EVALUARI SRL
Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018
Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

SINTEZA EVALUĂRII

Raport 51.7/25.05.2026

Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	25.05.2026		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara domeniul privat formata din teren intravilan considerat liber de constructii – nr. cad.37164, conform comanda beneficiar		
Adresa proprietatii	Mun. Giurgiu, Str. ULICIOARA TOPORASI 19B		
Proprietari	PRIMARIA GIURGIU, domeniul privat		
Numar Carte Funciara	37164		
Lista actelor de proprietate	Act Administrativ nr. Hotarare nr. 480, din 17/12/2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIU1GIU (certificat fiscal nr. 51995/22-12-2015 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; ANEXA LA Hotararea nr 480/17-12-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA 2 LA Hotararea nr. 480/17-12-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; adresa nr. 51306/22-12-2015 – Emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU		
Utilizarea actuala	Utilizat prin concesionare la data inspectiei – amplasare constructie anexa tip garaj.		
Cea mai buna utilizare	rezidential. Terenul are acces la drum public prin alee de acces si este inconjurat de proprietati rezidentiale.		
Ocupanti:	Proprietar: ☐	Concesionar: ☒	Libera: ☐
Suprafete (mp)	TEREN: 89 mp (masurat), 89 mp din acte, conform extras CF nr. 57783/2026		
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in loc. Giurgiu, str. Ulicioara Toporasi 19B, jud. Giurgiu. Proprietatea imobiliara se află în zona centrala a orasului. Zona are caracter rezidential,comercial si servicii, valorile terenurilor sunt relativ mari din cauza potentialului constructiv. Gradul de ocupare al terenului este relativ crescut, terenurile din zona sunt utilizate conform destinatiei curti-constructii. Zona dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii.Terenul are acces la drum public asfaltat. Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaze (in zona). Teren neimprejmuit.		
Descriere teren	Teren liber cu forma neregulata, neamenajat. Deschidere la drum public asfaltat.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanta
	Electrice	☒	La limita
	Incalzire	☐	La limita
	Alimentare cu apa	☒	La limita
	Alimentare cu gaze	☒	La limita

CEAROM EVALUARI SRL
Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018
Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

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

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

CUPRINS

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

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2026. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele şi 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.

Declaram că nu avem nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii 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 funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, CEAROM EVALUARI semneaza si parafeaza prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1, care are competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declaram ca ne asumam responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

VIERULAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUT. 0705/2026

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

1.2.1.Beneficiarul: PRIMARIA GIURGIU, persoană juridica.

1.2.2. Utilizatori desemnaţi: PRIMARIA GIURGIU

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorii desemnati, specificati mai sus, in conditiile agreeate prin contractul incheiat intre client si 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 decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. In acest caz:

i. Persoana care primeşte o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator şi identificată explicit ca utilizator desemnat.

ii. Persoana care primeşte 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 atribuţii legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare şi nu este îndreptăţită la niciun fel de pretenţie faţă de evaluator.

In determinarea formei şi a conţinutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizarii persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conţine informaţii adecvate necesităţilor lor.

1.3. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII

Evaluarea[1] este cerută de catre Client pentru determinarea **valorii de piata pentru vanzare.**

Evaluarea[2] nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala: Proprietatea este situata in Giurgiu, Str. Ulicioara Toporasi 19B, jud. Giurgiu, nr. cad. 37164, CF 37164.

1.4.2. Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in CF 37164 a mun. Giurgiu, nr. cad. 37164.
Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra imobilului compus din teren intravilan in suprafata masurata de 89 conform CF 37164, proprietate privata a MUNICIPIULUI GIURGIU, imobil descris in cuprinsul raportului de evaluare.

1.4.3 Drept de proprietate

i. Dreptul asupra proprietăţii imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului MUNICIPIUL GIURGIU dreptul de a dispune de teren.

ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influenţează dreptul care se evaluează: **sunt evidentiate/cunoscute evaluatorului conform documente puse la dispozitie – contract de concesiune.**

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

---

[1] prin "evaluare" se intelege activitatea de evaluare prin care se determina valoarea estimata

[2] prin "evaluare "se intelege atat valoarea estimata (concluzia asupra valorii) cat si raportul de evaluare

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piaţă in vederea vanzarii, definita in SEV 100 - Cadrul general, dupa cum urmeaza:

*"**Valoarea de piaţă** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."*

Moneda în care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii intre cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluarii: **1 euro = 5,2467 lei**

1.6. DATA EVALUARII

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

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

[3]Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimate. 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 referinţă ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări si/sau restricţii referitoare la inspecţia, documentarea şi analizele necesare pentru scopul evaluării dupa cum urmeaza:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietăţii imobiliare şi a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora*;
- amploarea inspecţiei interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren*;
- responsabilitatea pentru informaţiile despre suprafaţa amplasamentului şi despre orice suprafeţe ale construcţiei revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificaţiilor terenului este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificaţiile şi adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informaţii din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;

- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potenţiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizaţiile sau restricţiile legale referitoare la utilizarea proprietăţii imobiliare şi a oricăror construcţii au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de catre client**: titlu de proprietate conform extras CF nr. 37164 - Act Administrativ nr. HCLM 321/11.11.2021 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU
- **din surse publice: -**
- **analiza de piata**: site-uri imobiliare si publicatii de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

Au fost stabilite si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze:

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

Ipoteze speciale:

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

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

i. utilizarea este permisa doar clientului/beneficiarului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;

ii. prezentul raport este realizat in scopul garantarii imprumutului si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiare, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.

iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;

iv. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat si al CEAROM, in calitate de semnatari ai raportului;

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV[4]) 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 evalutorii 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 şi se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

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

1.13. DATA RAPORTULUI: Data la care este emis raportul de evaluare este 25.05.2026.

---

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

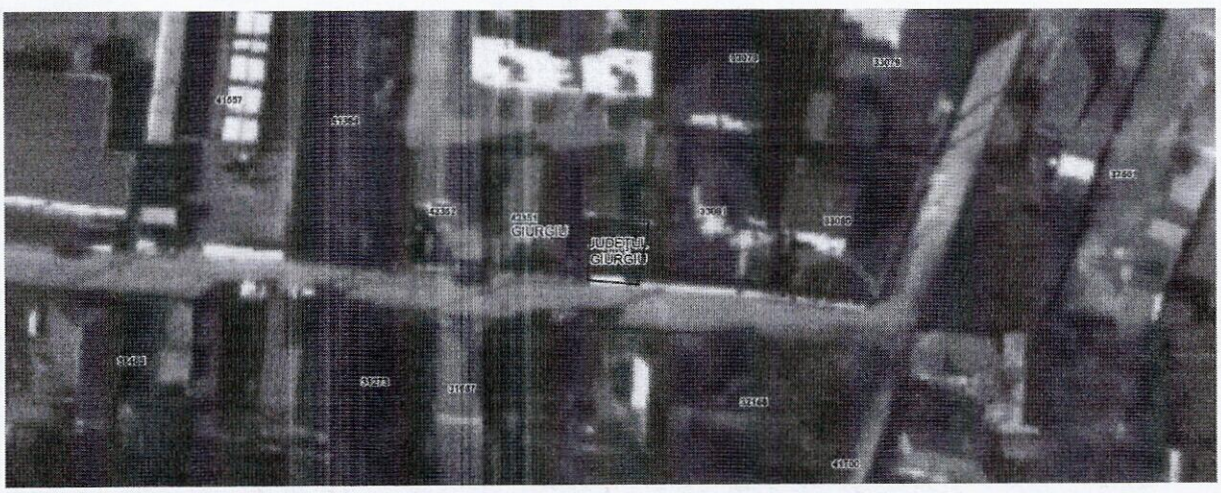
Proprietatea a fost inspectata de catre Vieru Laurentiu, evaluator autorizat EPI in data de 25.05.2026. Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului Primariei Giurgiu, la exterior, cuprinzand amplasamentul. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre beneficiar, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii[5], 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 constat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia faptica a proprietatii subiect.

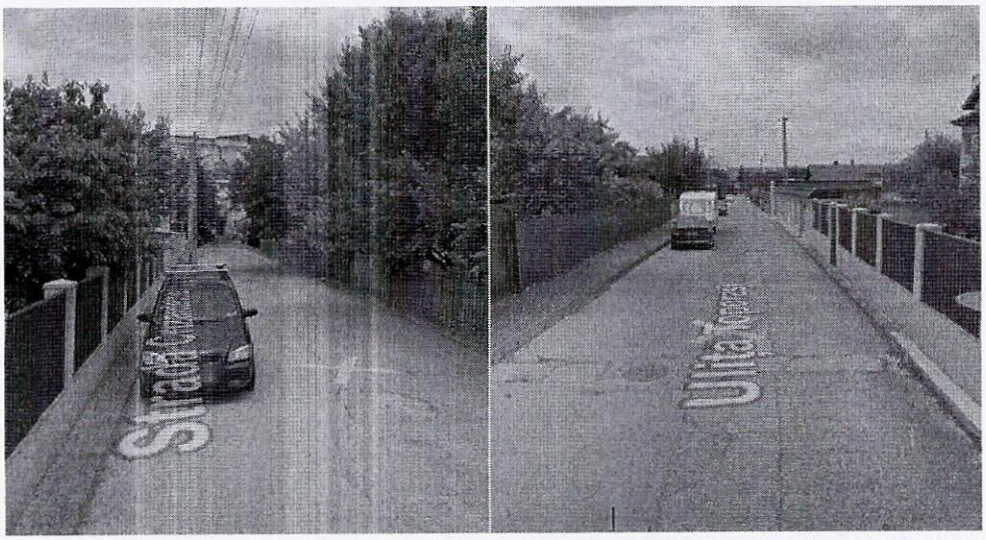
2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

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



[5] Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare





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

2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTII

Nu este cazul.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

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

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 piaţă la nivel dezona.

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

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

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

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt 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 piete 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 creeat tipuri diferite de piete imobiliare (logistic si serviciie, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietăţi imobiliare comparabile teren:

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

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

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

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-IDjPIs6.html?search_reason=search%7Cpromoted

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Nr. crt.	Adresa / zona	Suprafata teren (mp)	Pret teren (euro)	Pret / mp (euro)	Deschidere teren (ml)	Obs	Link
1	Ultracentral – intersectia str. Nicolae Gogol & str. Foisor, Giurgiu	300	71.500,00	238,33	15/18	casa caramida	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ultracentral-in-giurgiu-300mp-IDBtdww.html
2	Soseaua Bălănoaiei, Giurgiu	1594	60.000,00	30,24	10,36		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-giurgiu-soseaua-balanoiei-IDDRO4?_gl=1*rd6mur*_gcl_au*OTAwMDk4My4xNzU4NDQ5MjEw*_ga*MjA3ODQzMjE4MC4xNzU4NDQ5MjEx*_ga_1XTP4GN9VR*czE3NTg0NDkyMTAkbzIkZzEkdDE3NTg0NDkyODUkajQ1JGwwIGgw
3	2-loturi unificate, zonă centrală, Giurgiu	683	125.000,00	183,02	8/9	lot1 constr. demolabila	https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-2-loturi-unificate-zon-central-IDDOpK?_gl=1*qxq0gg*_gcl_au*OTAwMDk4My4xNzU4NDQ5MjEw*_ga*MjA3ODQzMjE4MC4xNzU4NDQ5MjEx*_ga_1XTP4GN9VR*czE3NTg0NDkyMTAkbzIkZzEkdDE3NTg0NDkzNTAkajU2JGwwIGgw
4	Strada Rozelor, Giurgiu	350	62.000,00	177,14		constr. demolabila	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-str-rozelor-IDEJDKf.html
5	Drumul Stanestilului, Giurgiu	3488	69.760,00	20,00	10	constr. 40 mp	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-3-488-mp-drumul-stanestilului-giurgiu-IDCLH5?_gl=1*rdrzm*_gcl_au*OTAwMDk4My4xNzU4NDQ5MjEw*_ga*MjA3ODQzMjE4MC4xNzU4NDQ5MjEx*_ga_1XTP4GN9VR*czE3NTg0NDkyMTAkbzIkZzEkdDE3NTg0NDk0NDkuajQzdGwwIGgw
6	DN5 la intrare frontiera Podul Prieteniei	5000	400.000,00	80,00	64	Vanzare sau inchiriere; se poate parcela	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-oportunitate-inchiriere-sau-vanzare-5000-mJ4DJDsIK.html
7	Drumul Fermei, Giurgiu	2014	30.000,00	11,48	24	P+1+M	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-drumul-fermei-IDEy9O?_gl=1*1lb9qu*_gcl_au*OTAwMDk4My4xNzU4NDQ5MjEw*_ga*MjA3ODQzMjE4MC4xNzU4NDQ5MjEx*_ga_1XTP4GN9VR*czE3NTg0NDkyMTAkbzIkZzEkdDE3NTg0NDk1NDMkajE4JGwwIGgw
8	Str. Gloriei 15, Giurgiu	3000	75.000,00	25,00		Vanzare sau inchiriere; a fost 23 eur/mp in ian.2025	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-sau-inchiriere-IDgKYgN.html
9	Strada Negru Vodă si Str.Dezrobiri, Giurgiu	14000	532.000,00	38,00	60	desch. DE	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-14-000-mp-giurgiu-strada-negru-voda-IDJfa7?_gl=1*14q0f1*_gcl_au*OTAwMDk4My4xNzU4NDQ5MjEw*_ga*MjA3ODQzMjE4MC4xNzU4NDQ5MjEx*_ga_1XTP4GN9VR*czE3NTg0NDkyMTAkbzIkZzEkdDE3NTg0NDk2MzkzajE0JGwwIGgw
10	Str. Macesului cu Sos. Bucuresti, Vis-a-vis Dunarea, Giurgiu	9691	387.640,00	40,00	29		https://www.olx.ro/d/oferta/teren-vis-a-vis-de-dunarea-IDjqLpa.html
11	Sos. Prieteniei vis-a-vis de Rompetrol, Giurgiu	2220	115.000,00	51,80	38		https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-2220-mp-IDjLrDc.html
12	Sens Giratoriu Vama Giurgiu	10000	1.000.000,00	100,00		la 200 ml de vama	https://www.storia.ro/ro/oferta/terenuri-intravilane-de-vanzare-o-proximitate-vmi-giurgiu-IDJQ1Z?_gl=1*8ioo0k*_gcl_au*OTAwMDk4My4xNzU4NDQ5MjEw*_ga*MjA3ODQzMjE4MC4xNzU4NDQ5MjEx*_ga_1XTP4GN9VR*czE3NTg0NDkyMTAkbzIkZzEkdDE3NTg0NDk3MzIkajYwIGwwIGgw
13	Drumul Plopilor, Giurgiu	331	3.374,00	10,19		loturi	https://www.olx.ro/d/oferta/loturi-teren-intravilan-cu-autorizatie-pentru-casa-IDBtQaa.html
14	Str. Amforei 29, Giurgiu	500	10.000,00	20,00	23	P+2; a fost 24 eur/mp	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-giurgiu-nord-15-000mp-str-amforei-IDgKZax.html
15	Str. Amforei 29, Giurgiu	1000	20.000,00	20,00	23	P+2; a fost 24 eur/mp	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-giurgiu-nord-15.000mp-str-amforei-IDgKZax.html
16	Sos. Ghizdavesti 198, Giurgiu	1665	46.620,00	28,00			https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-giurgiu-IDRxiOh.html
17	Sos. Bucuresti - vis-à-vis de Euromobila, Giurgiu	3477	86.925,00	25,00	50	in ian. 2025 a fost ofertat cu 20 eur/mp; pentru cel putin din apr. 2024. Anunt de 525 zile	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDkaWDI.html
18	Str. Negru Voda, Giurgiu	1036	40.404,00	39,00	12	in ian. 2025 a fost ofertat cu 40eur/mp	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-str-negru-voda-direct-proprietar-IDIGJTh.html
19	Intr. Oltului, Giurgiu - semicentral	700	35.000,00	50,00	17	in ian. 2025 a fost ofertat la acelasi pret	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f439405f7h1fd6e0a9e882 1Gid0h.html
20	Drumul Amurgului, Giurgiu	1678	50.340,00	30,00		ofertat din ian. 2024 cu 39 eur/mp; se poate lotiza in 2 loturi+drum servitute	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-cel-str-drumul-amurgului/f6541f8f93997d6fef7317fd2 14ee0fe.html
21	Intr. Navodului, Giurgiu	1700	25.000,00	14,71	11	in dec. 2024 a fost ofertat la acelasi pret	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/1f6f8fe01d5887 3b2efe2 73 769 8gg7he3.html
22	Ulicioara Hodivoiesi/Sos. Alexandriei, Giurgiu	800	16.000,00	20,00		ofertat din dec. 2024 cu acelasi pret; vinde mai multe terenuri	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilan-de-vanzare/d79493b09937e3 31aa7a56d939841 34.html
23	120m de DN5 (parte din drumurile europene E70 si E85), distanta de 600m, de pe Strada Plantelor	3325	50.000,00	15,04	33	ofertat la acelasi pret in perioada ian-mai 2025.	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBRN?_gl=1*1jfodx*_gcl_aw*R0MxMjE3MzkyMy4xNzg3NDkxOS4zOTc5NzE5Zi1E5Yn E2QnhnRSQN/pdDFiNmIxNi8FLlV3R0SwZXNDUlUwOGJqLYdydU20TzR1NDdFNkIUVDh3OV9IMDJwb190RjFDdGdHR0N4bDNOLTRRQ/GEX0I3RQ_*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4LjE3NzkzNDI3NjgwMTgu*_ga*MzgwNDkyODYuMjE3MjE2ODA5xODM.*_ga_NE3K3T1FTS*MTczNDM2NTk0Ny4xMS4xMjE3MzQzNjU5NDcuMC4wLjA
24	Str. Gloriei, Giurgiu	1750.00	126.000,00	7,20	23	ofertat in nov. 2024 la 142.000 eur; P+2+M	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-1750mp-198554664
25	Giurgiu	963	46.800,00	48,60	32	acces la E85	https://homezz.ro/teren-de-963-m-in-giurgiu-cu-acces-la-e85-4040616.html
26	Sos. Bălănoiei	8000	120.000,00	15,00	30		https://homezz.ro/teren-de-vanzare-in-giurgiu-soseaua-balanoiei-ieftin-394073.html
27	Central Com. Aurora	1456	465.920,00	320,00	21	ULTRACENTRAL - oferta sala 437000; chirie 2.2 eur/mp	https://homezz.ro/teren-de-vanzare-pentru-retail-sau-birouri-sau-rezidential-3965092.html; https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ultracentral-IDIJv3V.html
28	Intre Cargus si Fan Curier, Giurgiu	58436	3.499.000,00	59,88	197	P+4; platf. betonata 12.000 mp	https://homezz.ro/teren-intravilan-orasul-giurgiu-pentru-birouri-sau-hal-3934102.html
29	In spatele Tec, Giurgiu	4000	68.000,00	17,00		ofertat in ian. 2025 cu 11 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/3ed2335f7df2011 2efa5 22d1 140117.html
30	Str. Lupeni, Giurgiu	2000	90.000,00	45,00	37	P+2E	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-pt-casa/anunt/vand-teren-in-mun-giurgiu-2000-mp-categ-curti-constructii/6175e273a7bfb7140d4222d4ea64f4b1.html

CEAROM EVALUARI SRL
Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018
Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

31	Str. Poligonului, zona Plase sudate Gecor, Giurgiu, DN 5	2000	39.980,00	19,99		oferta in ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-dn5-giurgiu-bucuresti-1500mp-zona-plase-sudate-gecor/7b0b5374ff61615e.html
32	Iesire la 25 m in centura - noua vama pe DN 5	5212	114.664,00	22,00	80/70	ofertat din febr. 2024 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-intravilan/26e0d62f60477f6ege490504h4h8297he.html
33	apropiere centura Giurgiu	2000	15.000,00	7,50			https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan/f6f8f3184f5hf7hd1g61947h2338i83u2.html
34	Str. Toporasi 16, Giurgiu	268	30.000,00	111,94	10	ofertat din ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/780884727f9da6e55.html?_gl=1*1n50m1q*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMqwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk2XMCAdaPabAob1GUEOAamNfEg22NyAlCrXrssbAmqFYaAsyEALw_wcB
35	in spate la Kaufland, Giurgiu	2800	28.000,00	10,00	100	posib. extind. pana la 3500 mp; ofertat din ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-oferta/673894g1a4577bfae021120h0he4dd3d2.html
36	Str. Neajlovului, Giurgiu	6237	74.844,00	12,00	17	a fost ofertat in oct. 2024 cu 13 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-oras-giurgiu-jud-giurgiu/g09g4230ed3d755d1ehef89h6ef3d6h.html
37	Sos. Stanestiului, Giurgiu	1400	21.000,00	15,00	16	ofertat din ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/6219f46678f0f7f82ebf0094136a5f31d.html
38	Str. Navodului 7, Giurgiu	2500	75.000,00	30,00	17	ofertat in dec. 2024 cu 23 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03eie3re000407ddd1edge3i4fe95f9j7.html
39	Str. Plopilor/Sos. Ghizdarului, Giurgiu	5000	50.000,00	10,00	20	ofertat din ian. 2025 cu 12 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren/51311h3gedg27edge258053g7f139180.html
40	Dr. Plopilor, Giurgiu	500	32.480,31	64,96	25		https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDE2Gj
41	Dr. Plopilor, Giurgiu	500	12.500,00	25,00			https://www.storia.ro/ro/oferta/loturi-de-500-800-1000-mp-in-giurgiu-IDDGfe
42	Neajlovului 18, Giurgiu	10000	150.000,00	15,00	27	se poate lotiza	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-
43	Sos. Ghizdarului, Giurgiu	1100	35.000,00		20		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-1100-mp-sosseaua-ghizdarului-miron-constin/6e928056646fd7345d587h2d3hdi5i576.html?_gl=1*1pnovnl*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw_-3GBhAYEiwAjh9fUHIT4bjsJgaustEettb-X86kAGoiNxSbhyz3D7TBhibZpzA90517YRoCUsoQAvD_BwE
44	Str. Paltinului, Giurgiu	525	26.500,00		14	ofertat 179 de zile, fara tranzactie/oferta concreta	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-str-paltinului/81022fd52fd52f2671h11427ih78g75sf892.html?_gl=1*152lfyl*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw_-3GBhAYEiwAjh9fUHIT4bjsJgaustEettb-X86kAGoiNxSbhyz3D7TBhibZpzA90517YRoCUsoQAvD_BwE
45	Zona Istru, Giurgiu	3000	150.000,00	50,00	9	se poate lotiza	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3000mp/065e514gg1207652188e852h91e46b85.html?_gl=1*1qcg7az*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw_-3GBhAYEiwAjh9fUHIT4bjsJgaustEettb-X86kAGoiNxSbhyz3D7TBhibZpzA90517YRoCUsoQAvD_BwE
46	Sos. Alexandriei 176, Giurgiu	3700	129.500,00	35,00	24		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3700-mp-main-giurgiu-sos-alexandriei-nr-176/af613h07f15i7ip5279990g1e88f3id3.html?_gl=1*wesy3h*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw_-3GBhAYEiwAjh9fUHIT4bjsJgaustEettb-X86kAGoiNxSbhyz3D7TBhibZpzA90517YRoCUsoQAvD_BwE
47	Zona Vama, str. Neajlovului, Giurgiu	5000	60.000,00	12,00			https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-de-vanzare/3eai52177l0e7h9zl6he090e0hh2675.html?_gl=1*1fdzru*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw_-3GBhAYEiwAjh9fUHIT4bjsJgaustEettb-X86kAGoiNxSbhyz3D7TBhibZpzA90517YRoCUsoQAvD_BwE
48	Intr. Hodivoia/Sos. Alexandriei, Giurgiu	1385	27.700,00	20,00		P+1+M	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-intravilan-1385-mp-intrare-hodivoaia-cz-alexandr-IDCNkK
49	Intr. Soimului, Giurgiu	1897	56.910,00	30,00	20	postat din febr. 2025 la acelasi pret	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-intravilan-1897-mp-str-oimului-int-oimului-IDCNUo
50	Sos. 1 Decembrie 1918, Giurgiu	717	129.060,00	180,00	30	casa batraneasca+anexa	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-giurgiu-iDj0mlS.html
51	Ulicioara Rarau 27, Giurgiu	698	24.000,00	34,38395415		oferta 104 zile fara concretizare	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDie6Tk.html
52	Magnoliei/negru Voda	1500	82.500,00	55	10		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-giurgiu-negru-voda-IDAUqy
53	Negru Voda Lucmar	1600	80.000,00	50	20		https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-constructii-IDALdF

i. informaţii despre proprietăţi imobiliare comparabile vândute sau oferite spre vânzare

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in localitatea Giurgiu, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 101 - 300 euro/mp pentru o perioade de peste 12 luni.

ii. tipuri de construcţii, materiale de construcţii, 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 median-centrala a municipiului Giurgiu. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

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

Cererea de proprietati logistic si serviciie 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 generaza 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.

---

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

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

3.1.3. OFERTA

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 50 eur/mp – 112 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

Comparabile utilizate in analiza de piata:

COMP 1

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

teren cu amplasare similara ofertat la vanzare din 2021. Conform CU regim de inaltime P+1+M, POT 50%, deschidere 22 ml, forma neregulata care poate duce la o pierdere de utilitate de 30%. Valoare initiala 210 eur/mp, valoare actuala 100 eur/mp.

COMP 2

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

teren ofertat la vanzare amplasat in imediata apropiere a subiectului, oferta constanta din 2019 pana in prezent. Amplasare favorabila cu acces la Ulicioara Toporasi.

COMP 3

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

teren cu amplasare centrala, suprafata mai mare de 500 mp cu deschidere mare de 30 ml, CUT si POT similar, zona 1 Decembrie 1918.

Analiza datelor secundare

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

teren amplasat ultracentral, in imediata vecinatate a primariei Giurgiu. Valoarea ofertata pentru vanzare este 300 eur/mp, aceasta a scazut de la 325 eur in 2021 la 300 eur la data evaluarii. Evaluatorul a abordat proprietarul si/sau reprezentantii acestuia, tendinta in negocierea directa la nivelul anului 2025 a fost de posibila colaborare pentru construirea unui condominiu, oferta refuzata in prezent, negocierea directa a fost la nivel de 195 eur/mp. 175 eur/mp a fost refuzata direct, fara posibilitatea de discutii. Ofertare continua timp de 5 ani fara oferta concretizata.

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]

[8] SEV 100 – Cadrul general, *par.14*

CEAROM EVALUARI SRL
Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018
Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

3.1.5. CONCLUZII

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

In acest caz, consideram ca utilizarea comerciala este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii, respectiv zona cu caracter rezidential, comercial si servicii.

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 logistic si serviciia: 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 logistic si serviciie.

Conform analizei de piata realizate de evaluator, valoarea de piata a terenurilor libere de constructii au valoarea de piata incadrata in plaja 100-150 eur/mp.

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

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

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

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similarepentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metodealternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)**simetode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluareaterenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizariidirecte – **metoda rezidualasi 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 ajustateinformatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privindterenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile sideosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie deelementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietatetransmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielileefectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

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

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

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

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

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

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

4.3. METODA ALOCARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.4. METODA REZIDUALA

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

a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;

b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;

c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;

d) daca exista autorizatie de construire.

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

Reprezinta o metoda princare renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizareadecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata adreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica adreptului de proprietate afectat de locatiune.

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
lei	euro	lei	euro	lei	euro
47.100	8971	-	-	-	-

CEAROM EVALUARI SRL
Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018
Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 garantarii imprumutului, 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***sunt utilizate date de intrare si ipoteze care ar fi adoptate de catre participantii de pe piata. In ***abordarea prin cost*** se determina costul si deprecierea aferente unui activ cu acceasi utilitate, prin intermediul analizei costurilor si deprecierii 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 – ***vanzare***.

Valoare de piata recomandata	
Abordarea prin piata	
47.100 LEI	**8971 EURO**

VIERULAURENTIU-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 facpt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumparator.

5.3.6. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb;
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

ANEXE

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Anexa Nr. 3 - Fotografii

Anexa Nr. 4 - Acte

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii - Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei vanzarilor

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		210.000	30.000	129.060
Suprafata- m²	89,00	2.069,00	268,00	717,00
Pret oferta €/m²		101	112	180
Ajustare pentru negociere		-5%	-10%	-24%
Valoarea ajustare		-5	-11	-43
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 5% - 15% .Proprietatile comparabile 1 si 2 ofertate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective. Analiza efectuata pentru terenuri cu amplasare centala ofertate la vanzare indica o perioada aferenta marketing adecvat 36 - 60 luni sau discount direct 24%		
Pret ajustat		**96**	**101**	**137**
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		96,4	100,7	136,8
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		96	101	137
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		96	101	137
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	mai.26	mai.26	mai.26	sept.25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		**96**	**101**	**137**
Localizare	Toporasi/central cu vizibilitate buna	Str. Garii/asimilat central cu vizibilitate f buna	Toporasi/central cu vizibilitate buna	1 decembrie 1918 / central cu vizibiliate buna
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari, proprietatile comparabile 3 si 2 au localiazare centrala respectiv median - periferica, analiza de piata indica ajustare de cca 84% pentru amplasare superioara		
Acces/ Vizibilitate	bun/bun	bun/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari, comparabilele au acces si vizibilitate similara		
Utilizare	rezidential	rezidential/comercial/admin	rezidential	rezidential/comercial/admin
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari, analiza pe perechi de date comp 2 raportat la 1 si 3 nu indica diferente dpdv utilizare		

CEAROM EVALUARI SRL
Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018
Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

	Euro	Lei
Valoare adoptata/mp	**101**	**529**
Valoare teren	**8.971**	**47.069**
rotunjit la	**8.971**	**47.100**

Curs Euro 5,2467

0

106 101 101

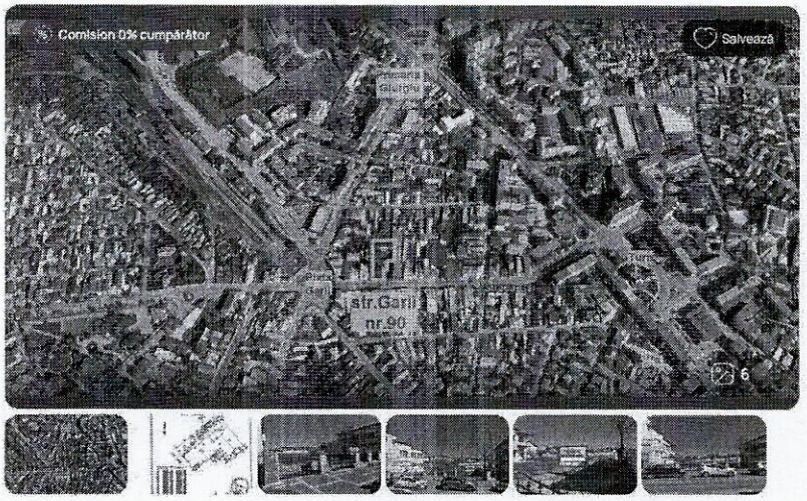
-5,02%

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

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Comp 1

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





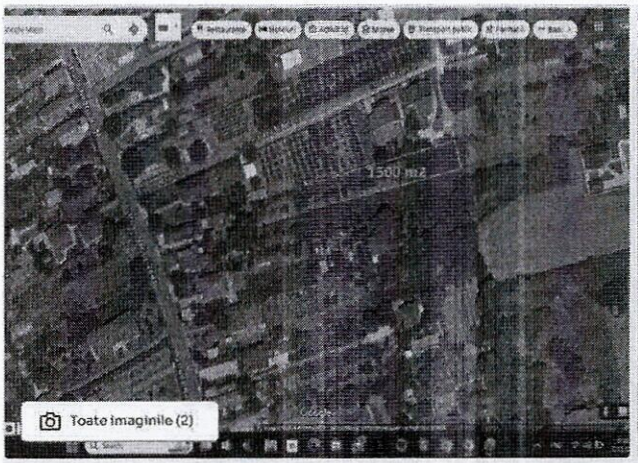
Descriere teren

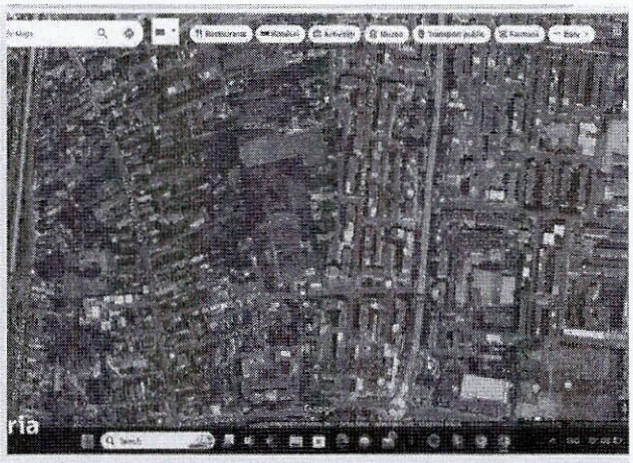
Proprietatea este situata in Giurgiu, zona ultracentrala, str. Garii, nr. 90.
Suprafata teren: 2069 mp
Ideal comercial - rezidential
PRET - 210.000 euro + TVA

Contact:
Gheorghe Lazar - 0749274716 Apelează acum

09/11/2021	Actualizat	€ 440000		romimo.ro
25/10/2021	Actualizat	€ 440000		romimo.ro
18/10/2021	Actualizat	€ 440000		romimo.ro
13/10/2021	Actualizat	€ 440000		romimo.ro
27/09/2021	Actualizat	€ 440000		romimo.ro
13/09/2021	Actualizat	€ 440000		romimo.ro
08/03/2022	Actualizat	€ 320000		romimo.ro
01/03/2022	Actualizat	€ 320000		romimo.ro
22/02/2022	Scădere preț	€ 320000	37.5%	romimo.ro
29/03/2023	Actualizat	€ 320000		romimo.ro
22/03/2023	Actualizat	€ 320000		romimo.ro
05/08/2025	Actualizat	€ 320000		romimo.ro
07/07/2025	Actualizat	€ 320000		romimo.ro
23/06/2025	Actualizat	€ 320000		romimo.ro

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





Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

55 € 0 €/m²

Victor Nitu

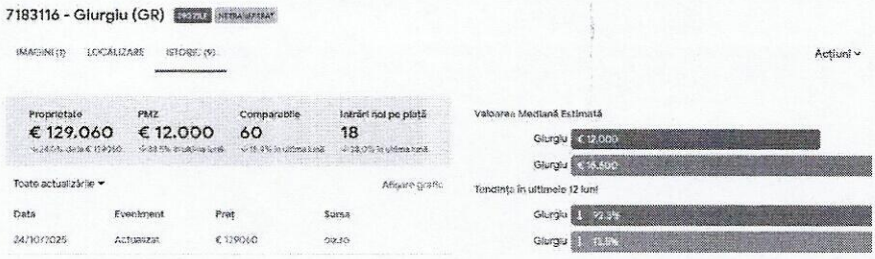
0766 949 916

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



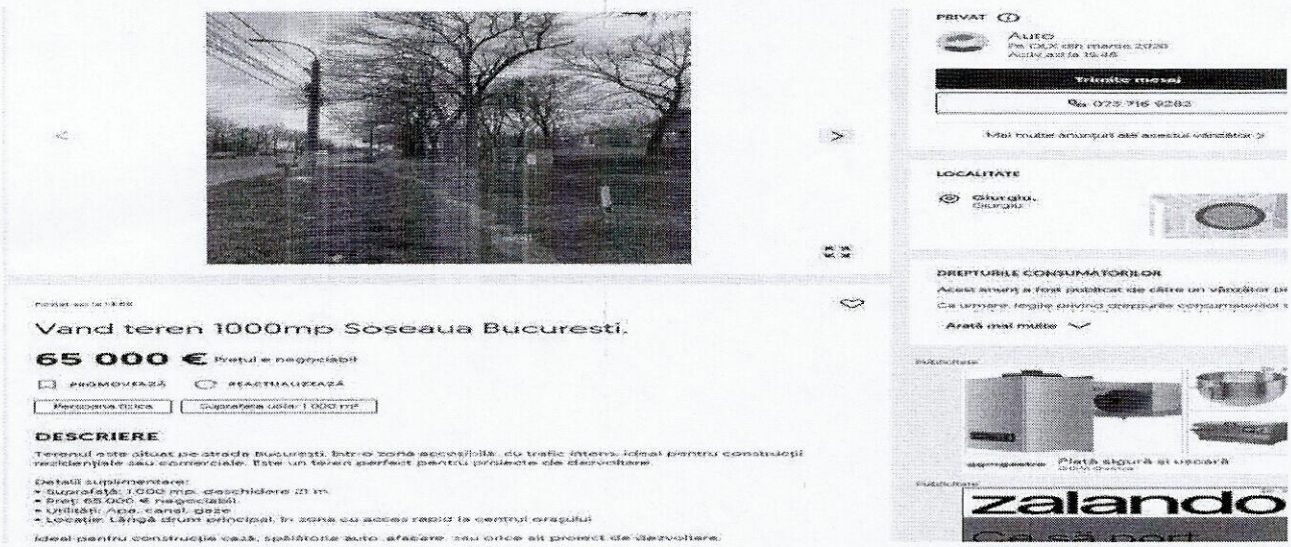
Comp 3

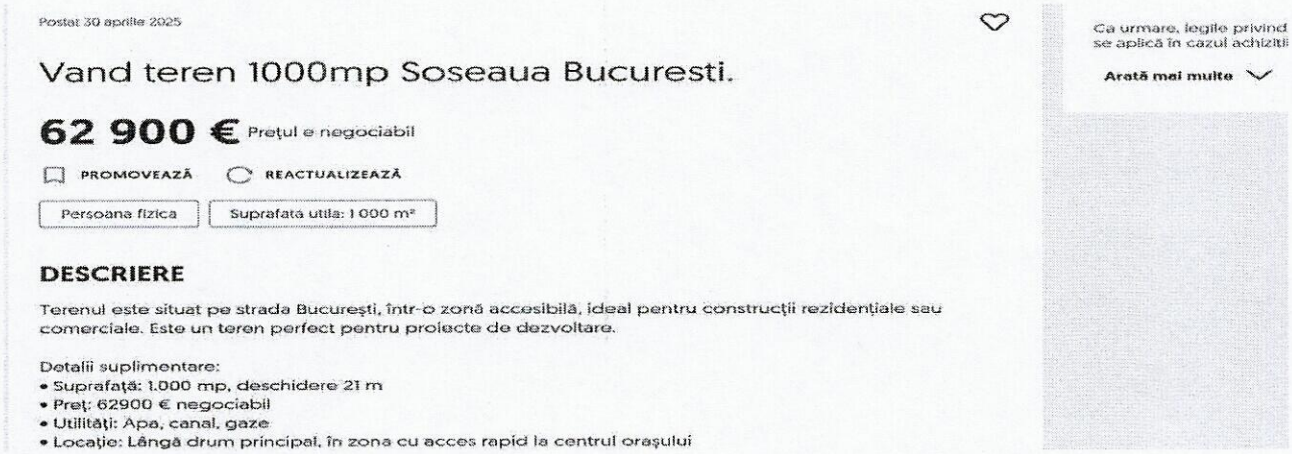
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-giurgiu-IDj0ml5.html





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





Comp 2

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

Teren

30 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

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

Specificații

Suprafata terenului	268 m²

Descriere

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

ID anunț: 20051392

Vizualizări: 1574



Eugenia

Vezi toate anunțurile

0762660997

Contactează vânzătorul

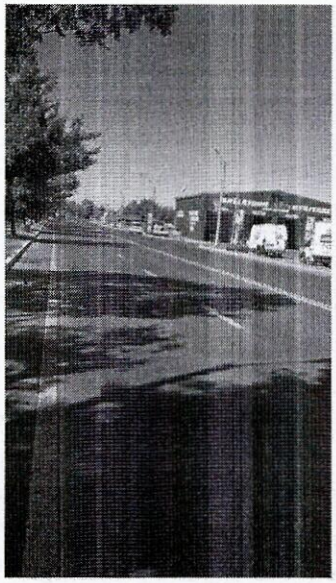
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

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

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-IDjPIs6.html?search_reason=search%7Cpromoted



Andrei
Pe OLX din ianuarie 2025
Activ pe 14 mai 2026

Trimite mesaj

073 096 4793

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu
Giurgiu



Vezi locația pe hartă

DESPRE COMPANIE

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la firme sunt protejate de legile privind drepturile consumatorilor.

Reactualizat la 17 mai 2026

Teren de Vânzare intravilan

Teren de Vânzare intravilan

100 000 €

PUBLICITATE

Vrei finanțare? ⓘ

Calculează rata

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Suprafata utila: 1 000 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE ⓘ

Allianz Țiriac Asigurare pentru casa ta Vezi oferta

DESCRIERE

Teren de vânzare intravilan 1000 mp Șoseaua Prieteniei nr 39 Giurgiu
Prețul 100.000 euro tva 21% inclus în preț
Se poate vinde și în rate
50.000 euro avans și 50.000 euro în rate la 6 luni

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



Vand teren intravilan constructii

50 € 0 €/m²

Giurgiu, Giurgiu

cristea

0760 158 409

Nume*

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



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren

30 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

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



Eugenia

Vezi toate anunțurile

0762660997

Specificații

Suprafata terenului	268 m²

Descriere

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

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Analiza de piata

CEAROM EVALUARI SRL
Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018
Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

ANEXA 4 – ACTE

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul Bucuresti, nr.49 - 51, cod postal 080044
tel: 004 024n 211.627; 215.631 fax: 004 024n.215.405
mobil: 004 0372.735.333 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

NR.48.022/12.05.2026

Către,

S.C. CEAROM EVALUĂRI S.R.L.

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

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.106626/23.09.2025 și Actul adițional nr.1/137875/17.12.2025, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare la valoarea de piață recomandată pentru terenul în suprafață de 89,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Ulicioara Toporași, FN, care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu Carte Funciară nr.37164, pe care o atașăm în xerocopie.

p. PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU
VICEPRIMAR,
Ionel Mușcalu

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37164 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	37164	89	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 37164-C1; TEREN INTRAVILAN PARTIAL IMPREJMUIT – DOMENIUL PRIVAT • Nord – perete cladire; • Sud – neimprejmuit; • Est – gard plasa sarma; • Vest - neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
60047 / 28/12/2015		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 480, din 17/12/2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU (certificat fiscal nr. 51995/22-12-2015 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; ANEXA1 LA Hotararea nr 480/17-12-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA 2 LA Hotararea nr. 480/17-12-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; adresa nr. 51306/22-12-2015 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEatestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT**	
61433 / 22/12/2016		
Act Administrativ nr. Declaratie nr. 49675, din 20/12/2016 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU;		
B2	Se noteaza documentatia cadastrala de repozitionare imobil.	A1

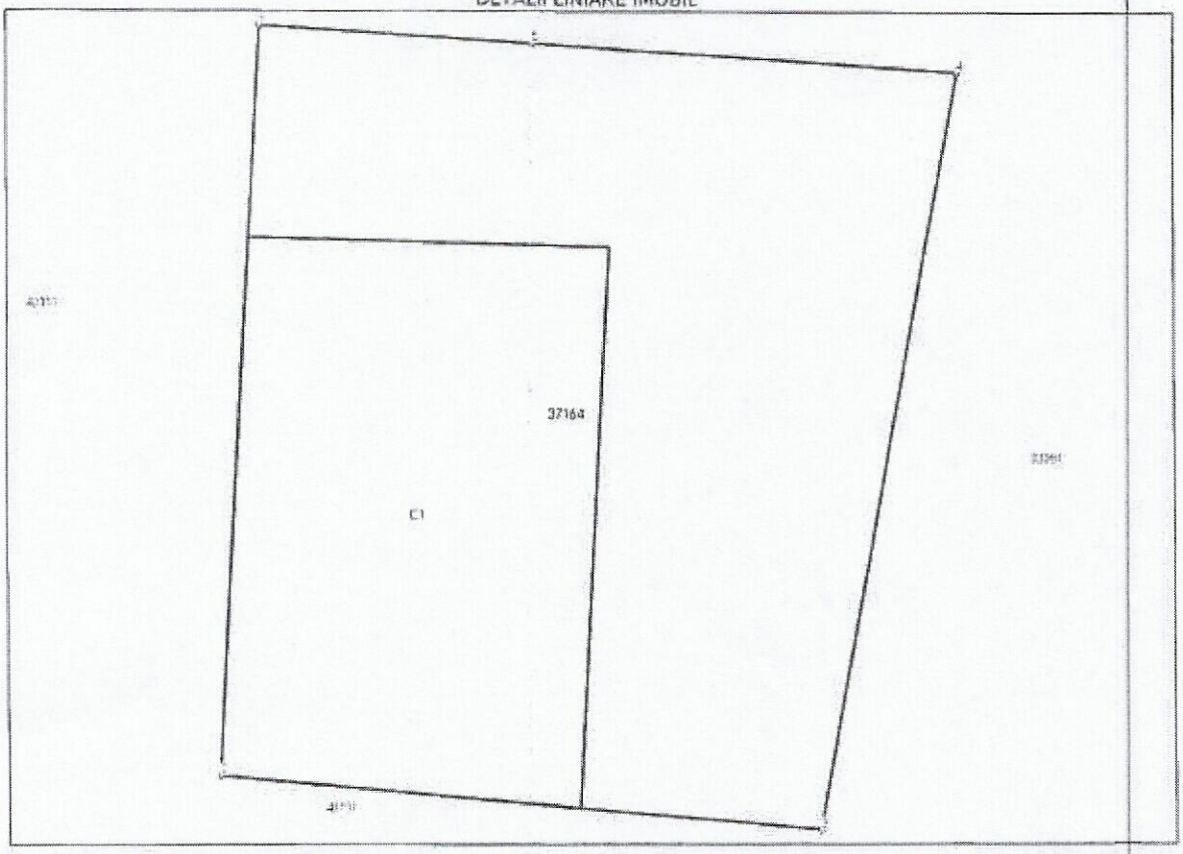
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
7540 / 22/02/2017		
Act Administrativ nr. 47477, din 05/12/2016 emis de MUNICIPIUL GIURGIU - BARBU NICOLAE SI JANTEA DUMITRU;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe o perioada de 49 ani	A1
	1) **JANTEA DUMITRU**	

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
37164	89	TEREN INTRAVILAN PARTIAL IMPREJMUIT - DOMENIUL PRIVAT * Nord - perete cladire; * Sud - neimprejmuit; * Est - gard plasa sarma; * Vest - neimprejmuit;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	89	-	-	-	DOMENIUL PRIVAT

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
*A1.1	37164-C1	constructii anexa	36	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:36 mp; S. construita desfasurata:36 mp;

** Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie*

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
13/05/2026, 10:30

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

ROMÂNIA

Judeţul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind stabilirea oportunităţii vânzării prin atribuire directă a unui teren în suprafaţă de 89,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Ul. Toporaşi, adiacent nr.19 B

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în şedinţă ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.58.554/10.06.2026;
- raportul de specialitate al Direcţiei Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.60.750/16.06.2026;
- cererea domnului Jantea Dumitru, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.41.322/23.04.2026;
- avizul comisiei pentru administraţie publică locală, juridic şi de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanţe, administrarea domeniului public şi privat;
- prevederile Hotărârii nr.330/27.10.2022 a Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu;
- prevederile art.363, alin.(2) și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare coroborat cu art.1730 din Legea nr.287/2009, privind Codul Civil.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c", alin.(6), lit.„b", 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.

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se stabilește oportunitatea vânzării prin atribuire directă a terenului ce aparţine domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafaţă de 89,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Ul. Toporași, adiacent nr.19B, înscris în cartea funciară nr.37164, identificat cu nr. cadastral 37164, ce face obiectul Contractului de concesiune nr.47.477/05.12.2016.

Art.2. Vânzarea bunului prevăzut la art.1 și prețul minim vor fi supuse aprobării Consiliului Local.

Art.3. Raportul de evaluare pentru determinarea prețului de vânzare se va întocmi de către un evaluator autorizat, în condițiile legii, iar contravaloarea va fi suportată de către viitorul cumpărător.

Art.4. Prezenta hotărâre se va comunica Instituţiei Prefectului - Judeţul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcţiei Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Taxe și Impozite Locale Giurgiu.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Gâdea Gheorghe

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,

Băicăanu Liliana

Giurgiu, **25 iunie 2026**
Nr. 149

Adoptată cu un număr de 18 voturi pentru și 2 voturi împotrivă, din totalul de 20 consilieri prezenţi