



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 239/19.08.2026

**privind aprobarea vânzării prin atribuire directă a unui teren în suprafață de
618,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Unirii, FN”**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.82.667/19.08.2026;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 83.334/20.08.2026;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Hotărârii nr.330/27.10.2022 a Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu;
- Actul de dezmembrare nr.526/16.06.2026, încheiat la Notar Public Ujeniuc Mădălina Anca;
- 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.154/25.06.2026, privind stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 618,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Unirii, FN, Parcul "Lucian Iliescu”;

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;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea prin atribuire directă a unui teren care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 618,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Unirii, FN, Parcul "Lucian Iliescu", înscris în cartea funciară nr.48169.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare pentru determinarea prețului de vânzare prin atribuire directă a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 618,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Unirii, FN, Parcul "Lucian Iliescu", înscris în cartea funciară nr.48169, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul vânzării directe a terenului este de 19.467 Euro, la care se adaugă TVA, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de societatea Cearom Evaluări S.R.L., înregistrat cu nr.82.448/18.08.2026.

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

Art.5. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Taxe și Impozite Locale Giurgiu și societății AMAPAN S.R.L.

INIȚIATOR,
p. PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU
VICEPRIMAR,
Ionel MUSCALU

REFERAT DE APROBARE

Prin Hotărârea nr.154/25.06.2026 Consiliul Local a aprobat stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 618,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Unirii, FN, Parcul "Lucian Iliescu", înscris în cartea funciară nr.48169.

În prezent acest teren face obiectul contractului de concesiune nr. 3994/21.01.2020, încheiat între Municipiul Giurgiu și societatea AMAPAN S.R.L.

Pe acest teren este realizată o parcare necesară Complexului de Alimentație Publică.

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 618,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Unirii, FN, Parcul "Lucian Iliescu", înscris în cartea funciară nr.48169, a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.82.448/18.08.2026.

Așa cum rezultă din Raportul de evaluare, valoarea de piață determinată pentru terenul în suprafață de 618,00 mp. este de 19.467 Euro.

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

„Hotărâre privind aprobarea vânzării prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 618,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Unirii, FN ”

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

**INIȚIATOR,
p. PRIMAR,**

Adrian ANGHELESCU

**VICEPRIMAR,
Ionel MUSCALU**

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin Referatul de aprobare nr.82.667/19.08.2026, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 618,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Unirii, FN, Parcul "Lucian Iliescu", în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

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

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea vânzării prin atribuire directă a terenului în suprafață de 618,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Unirii, FN, Parcul "Lucian Iliescu", către actualul concesionar.

Prin Hotărârea nr.154/25.06.2026 Consiliul Local a aprobat stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 618,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Unirii, FN, Parcul "Lucian Iliescu", înscris în cartea funciară nr.48169.

În prezent acest teren face obiectul contractului de concesiune nr. 3994/21.01.2020, încheiat între Municipiul Giurgiu și societatea AMAPAN.

Pe acest teren este realizată o parcare necesară Complexului de Alimentație Publică.

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 618,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada Unirii, FN, Parcul "Lucian Iliescu", înscris în cartea funciară nr.48169, a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.82.448/18.08.2026.

Așa cum rezultă din Raportul de evaluare, valoarea de piață determinată pentru terenul în suprafață de 618,00 mp. este de 19.467 Euro.

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

Drept pentru care, propunem aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 618,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada Unirii, FN, Parcul "Lucian Iliescu".

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 alin.(1) 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 și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA

INIȚIATOR,
p. PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU
VICEPRIMAR,
Ionel MUSCALU

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea vânzării prin atribuire directă a terenului în suprafață de 618,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Unirii, FN, Parcul "Lucian Iliescu", către actualul concesionar.

Prin Hotărârea nr.154/25.06.2026 Consiliul Local a aprobat stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 618,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Unirii, FN, Parcul "Lucian Iliescu", înscris în cartea funciară nr.48169.

În prezent acest teren face obiectul contractului de concesiune nr. 3994/21.01.2020, încheiat între Municipiul Giurgiu și societatea AMAPAN.

Pe acest teren este realizată o parcare necesară Complexului de Alimentație Publică.

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 autorităților 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 atribuire directă a terenului ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 618,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada Unirii, FN, Parcul "Lucian Iliescu", înscris în cartea funciară

nr.48169, a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.82.448/18.08.2026.

Așa cum rezultă din Raportul de evaluare, valoarea de piață determinată pentru terenul în suprafață de 618,00 mp. este de 19.467 Euro.

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

Drept pentru care, propunem aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 618,00 mp., situat în municipiul Giurgiu, Strada Unirii, FN, Parcul "Lucian Iliescu".

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 alin.(1) 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 și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Burcea Mădălina



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

ANEXĂ LA HCM NR.

Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara:

➤ Teren intravilan in suprafata de 618 mp

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN
NR. CAD. 48169 UAT GIURGIU, STR. UNIRII FN IN SCOPUL VANZARII, PROPRIETATE PRIVATA A
MUNICIPIULUI GIURGIU

VIERU

LAURENTIU-EMIL

Semnat digital de VIERU
LAURENTIU-EMIL
Data: 2026.08.18 14:05:34
+03'00'

Utilizatori: PRIMARIA GIURGIU

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

✓ Evaluator Vieru Laurentiu Emil

18.08.2026

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 51.20/18.08.2026

Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	18.08.2026		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara domeniul privat formata din teren intravilan considerat liber de constructii – nr. cad.48169, conform comanda beneficiar		
Adresa proprietatii	Mun. Giurgiu, Str. UNIRII FN		
Proprietari	PRIMARIA GIURGIU, domeniul privat		
Numar Carte Funciara	48169		
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: Extras CF – Act notarial 526/2026 emis de Notar Ujeniuc Madalina – Anca		
Utilizarea actuala	Neutilizat la data inspectiei.		
Cea mai buna utilizare	Curti constructii. Terenul are acces la drum public prin alee de acces si este inconjurat de proprietati socio – culturale si HORECA.		
Ocupanti:	Proprietar: ☐	Concesionar: ☒	Libera: ☐
Suprafete (mp)	TEREN: 618 mp (masurat), 618 mp din acte, conform extras CF din 2026 atasat in Anexe		
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in loc. Giurgiu, str. UNIRII FN, jud. Giurgiu. Proprietatea imobiliara se află în zona mediana, periferica a orasului. Zona are caracter socio - cultural si servicii, valorile terenurilor sunt relativ mici din cauza potentialului constructiv restrans. Gradul de ocupare al terenului este relativ scazut terenurile din zona sunt utilizate conform destinatiei. Zona dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii.Terenul are acces la drum public asfaltat prin alee de acces betonata. Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaze (in zona). Teren imprejmuit.		
Descriere teren	Teren liber cu forma regulata, partial amenajat cu piatra pentru parcare, drum aferent strazii UNIRII FN. Deschidere la drum public asfaltat.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanța
	Electrice	☒	La limita
	Incalzire	☐	La limita
	Alimentare cu apa	☒	La limita
	Alimentare cu gaze	☒	La limita

	Canalizare	☒	La limita
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	☐ DA ☒ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Fara sarcini.		
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unui teren intravilan. Terenul median, categorie de folosinta curti – constructii, cu deschidere la strada cu o banda pe sens, zona logistica 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	
	102.000	19.467	
- valoare unitara	165 Lei/mp	32 Euro/mp	
-			
Curs de schimb valutar (lei/EUR – curs BNR)	5,2419		

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

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

CUPRINS

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

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

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

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

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

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUT. 0705/2026

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1. Beneficiarul: PRIMARIA GIURGIU, persoană juridică.

1.2.2. Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

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

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

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia. În acest caz:

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

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

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚA A EVALUARII

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

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postală: Proprietatea este situată în Giurgiu, Str. UNIRII FN, jud. Giurgiu, nr. cad. 48169, CF 48169.

1.4.2. Identificare cadastrală

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF 48169 a mun. Giurgiu, nr. cad. 48169.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului compus din teren intravilan în suprafața măsurată de 618 conform CF 48169, proprietate privată a MUNICIPIULUI GIURGIU, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

1.4.3 Drept de proprietate

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

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

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

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

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață în vederea vânzării, definită în SEV 100 - Cadrul general, după cum urmează:

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

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 5,2419 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **18.08.2026**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

³Evaluarea 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 referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amplasarea inspecției interioare și exterioare a proprietatii și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum și corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor terenului este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;

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

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

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

- **furnizate de către client:** titlu de proprietate conform extras CF nr. Cad. 48169 - Act notarial 526/2026 emis de Notar Ujeniuc Madalina – Anca;
- **din surse publice:** -
- **analiza de piață:** site-uri imobiliare și publicații de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro

1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

Ipoteze:

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

Ipoteze speciale:

Nu este cazul.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

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

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

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

1.13. DATA RAPORTULUI: Data la care este emis raportul de evaluare este 18.08.2026.

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre Vieru Laurentiu, evaluator autorizat EPI in data de 12.08.2026. Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului Primariei GIURGIU, la exterior, cuprinzand amplasamentul. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre beneficiar, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, Str. UNIRII FN, judetul Giurgiu, pe suprafata totala de 618 mp. Acces din drum public asfaltat.



⁵Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)**
 - **Suprafata:** 618 mp masurat, 618 mp din acte conform extras CF atasat in Anexe
 - Forma: regulata
 - Planeitate: plan
 - Alte informatii: categorie folosinta drum 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:** logistic servicii si comercial

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 aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:

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-terenuri-1500mp-zona-plase-sudate-gecor-7b0053747161815e.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-70ed462469477f8ee8b90504b4ac979e.html
33	apropiere centura Giurgiu	2000	15.000,00	7,50			https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-76f831845b77d1e61947b233b8322.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-78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ_*&clid=CwKCAiw-BaC7xRea6cY3X3MCAaPa8oh1GU0AnmblEa2Z7vAlCoksrs1Aga8Yaa8vLEALw_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/5213994c1e457707ee02120b0e4d6d62.html
36	Str. Neajlovului, Giurgiu	6237	74.844,00	12,00	17	a fost ofertat in oct. 2024 cu 18 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-38b4d9f1e4d-giurgiu-giurgiu-330ed1d75561a8e8b9d41306b.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-7619f4d67807f8e3a9b0a56d3d1a.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-03e1e3e004d766d1e4ae3dfe95787.html
39	Str. Ploptor/Sos. Ghizdaruului, 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-intravilan/anunt/teren-intravilan-723112f5e4e27edee258053a72133180.html
40	Dr. Ploptor, Giurgiu	500	32.480,31	64,96	25		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-ID26j
41	Dr. Ploptor, Giurgiu	500	12.500,00	25,00			https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-500-800-1000-mp-in-giurgiu-ID26j
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-110c-mp-sos-alexandrie-ghizdaruul-miron-cosdin/6e92806846d745d5d87d3d3d15576.html?_gl=1*1pnovl*_up*MQ_*&clid=CwKCAiw-3GBHAYEwAih9fUHT4b1s4austEettb-X86kAGoiNxs8bhz3D7TRhb2zA90517YRoCUsoQAvD_BwE
43	Sos. Ghizdaruului, Giurgiu	1100	35.000,00		20		
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-110c-mp-sos-alexandrie-ghizdaruul-miron-cosdin/6e92806846d745d5d87d3d3d15576.html?_gl=1*152hfu*_up*MQ_*&clid=CwKCAiw-3GBHAYEwAih9fUHT4b1s4austEettb-X86kAGoiNxs8bhz3D7TRhb2zA90517YRoCUsoQAvD_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/065e514a61207652188e852b91e46b85.html?_gl=1*1pc87a*_up*MQ_*&clid=CwKCAiw-3GBHAYEwAih9fUHT4b1s4austEettb-X86kAGoiNxs8bhz3D7TRhb2zA90517YRoCUsoQAvD_BwE
46	Sos. Alexandriei 176, Giurgiu	3700	129.500,00	35,00	24		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3700-mp-mun-giurgiu-sos-alexandrie-nr-176/1a1f14d71b171d12799904e8b7a11.html?_gl=1*1wv3h*_up*MQ_*&clid=CwKCAiw-3GBHAYEwAih9fUHT4b1s4austEettb-X86kAGoiNxs8bhz3D7TRhb2zA90517YRoCUsoQAvD_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/3e916247710e7b9d5e080e0b2675.html?_gl=1*1fdrzu*_up*MQ_*&clid=CwKCAiw-3GBHAYEwAih9fUHT4b1s4austEettb-X86kAGoiNxs8bhz3D7TRhb2zA90517YRoCUsoQAvD_BwE
48	Intr. Hodivoia/Sos. Alexandriei, Giurgiu	1385	27.700,00	20,00		P+1+M	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-1385-mp-intrare-hodivoia-sos-alexandrie-IDCNKK
49	Intr. Solimului, Giurgiu	1897	56.910,00	30,00	20	postat din febr. 2025 la acelasi pret	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-1897-mp-str-olimului-int-olimului-IDCNLo
50	Sos. 1 Decembrie 1918, Giurgiu	717	129.060,00	180,00	30	casa batraneasca vanata	https://www.obi.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-717-mp-obi-7ID0m5.html
51	Ulidoara Rarau 27, Giurgiu	698	24.000,00	34,38395415		oferta 104 zile fara contractare	https://www.obi.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-IDa67b.html
52	Magnoliei/ntru Voda	1500	82.500,00	55,10			https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-giurgiu-ntru-voda-IDAluv
53	Negru Voda Lucmar	1600	80.000,00	50,20			https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-construc-tii-IDAlde

i. informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau oferite spre vânzare
Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in localitatea Giurgiu, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 18 - 41 euro/mp pentru o perioade de peste 12 luni.

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

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

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor libere amplasate in zona 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 servicii in Romania, si specific, in Giurgiu, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3. OFERTA

În ceea ce privește oferta de terenuri din zona analizată, prețurile se situează în intervalul de valori de 20 eur/mp – 42 eur/mp, ele variind în funcție de mărime, amplasare, utilități, durata expunerii pe piață.

Comparabile utilizate în analiza de piață:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2220-mp-soseaua-prieteniei-IDFuJY>

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-str-paltinului/81022fd52f2671h11427ih78g758f892.html?_gl=1*152lfiy* up*MQ.* gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw - 3GBhAYEiwAjh9fUHIT4bjsJgaustEettb-X86kAGoiNxSbhyz3D7TBhIbZpzA90517YRoCUsoQAvD BwE

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

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

3.1.4. ECHILIBRUL

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

3.1.5. CONCLUZII

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

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

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

⁸SEV 100 – Cadru general, par.14

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

Conform analizei de piata realizate de evaluator, valoarea de piata a terenurilor libere de constructii au valoarea de piata incadrata in plaja 20-41 eur/mp.

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

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

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

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

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

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

4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

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

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

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 Anexa sunt prezentate comparabilele alese.

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

4.3. METODA ALOCARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.4. METODA REZIDUALA

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
lei	euro	lei	euro	lei	euro
102.000	19.467	-	-	-	-

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARI

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

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

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Valoare de piață recomandată	
Abordarea prin piață	
102.000 LEI	19.467 EURO

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR AUT. 0705/2026

5.3. MENTIUNI TRANZITORII

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

ANEXE

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Anexa Nr. 3 - 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 €		89.999	65.000	35.000
Suprafata- m²	618,00	2.220,00	1.000,00	700,00
Pret oferta €/m²		41	65	50
Ajustare pentru negociere		-5%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-2	-7	-5
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 5% - 10% .Proprietatile comparabile ofertate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective. comp 1 este tranz efectiva apr 2026, nu sunt mdf de valoare in ultimile 3 luni. Comp 3 a fost retrasa de la vanzare deoarece ofertele primite nu au depasit valoarea de 45 de eur/mp, proprietarul nu este de acord cu aceasta valoare. comparabila este utilizata untrucat ofera o imagine de ansamblu asupra valorii obtenabile pentru proprietati cu potential de dezvoltare in zona		
Pret ajustat		39	59	45
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,5	58,5	45,0
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		39	59	45
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		39	59	45
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	aug.26	apr.26	aug.25	aug.26
Ajustare		0%	5%	0%
Valoarea ajustare		0,0	2,9	0,0
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari, comp 2 a fost delistata si valorile au crescut cu cca 5% in zona bdul Bucuresti si adiacent		
Pret ajustat		39	61	45
Localizare	Unirii FN	Prieteniei	Str. Bucuresti nr 50	Oltului
Ajustare		0%	-27%	0%
Valoarea ajustare		0	-16	0
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari, proprietatea comp 1 are amplasare inferioara, pe strada periferica in acelasi cartier, comp 2 are amplasare superioara, pe bulevard. Comp 3 are amplasare similara dpdv localizare in municipiu		
Acces/ Vizibilitate	bun/ibun	bun/ibun	f bun/bun	inf/ibun
Ajustare		0%	-5%	5%
Valoarea ajustare		0	-3	2
Explicatie ajustare		Comparabilele aa fost ajustate negativ sau pozitiv in limita a 5%, acest procent se regaseste in marja de negociere.		

Utilizare	logistic	logistic	logistic	logistic/rezidential
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu sunt necesare ajustari.			
Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT=1,5mpADC/mp , POT=50%	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-construcții in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.			
Deschidere	9,5	35	21	17
procentul laturilor	0,14	0,55	0,44	0,41
Ajustare		-35%	-35%	-35%
Valoarea ajustare		-13	-21	-16
Explicatie ajustare	Sunt necesare ajustari, deschiderea este nu este suficienta pentru utilizarea in conformitate potentialele destinatii din zona - servicii, depozitare/logistica. Cea mai probabila utilizare independenta este parcare privata. Analiza datelor secundare indica ajustare 35%, anunt prezentat in anexe (30 eur desch 25 ml, 20 eur desch 16 ml)			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	618	2.220	1.000	700
Ajustare		10%	0%	0%
Valoarea ajustare		4	0	0
Explicatie ajustare	Sunt necesare ajustari corespunzator costuri de lotizare si marketing 10%			
Alte ajustari	forma regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
		da	da	da
Ajustare neta		-10	-38	-14
		-25%	-65%	-30%
ajustare bruta		17,33	43,92	18,00
		45,00%	75,08%	40,00%
Pret ajustat		29	23	32
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	32	165		
Valoare teren	19.467	102.044		
rotunjit la	19.467	102.000		
Curs Euro	5,2419	0	29	23
		-25,86%		32

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (23 E/mp la 32 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 3 a indicat ca valoarea acesteia este 32 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 102.000 lei.

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Comp 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2220-mp-soseaua-prieteniei-IDFuJY>



Teren intravilan 2220 mp, Soseaua Prieteniei

89 999 € 41 €/m²

Giurgiu, Giurgiu

Teren de vânzare

Teren intravilan 2220 mp de vânzare în municipiul Giurgiu, situat pe Soseaua Prieteniei, la doar 2 km de autostrada și foarte aproape de granița cu Bulgaria. Proprietatea se află într-o zonă în dezvoltare, cu acces facil la artere principale și utilități.

Terenul are o suprafață totală de 2220 mp și este încadrat în categoria de folosință curți construcții, conform extrasului de plan cadastral și certificatului de urbanism emis în iunie 2024.

Conform certificatului de urbanism, terenul se află în intravilanul municipiului Giurgiu și permite construcția de locuințe individuale sau colective, spații comerciale, servicii, birouri, restaurante, pensiuni, activități recreative și alte funcțiuni compatibile. Se admite un regim de înălțime de până la P 4 etaje, un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de 50% și un coeficient de utilizare a terenului (CUT) de 1,5.

Zona beneficiază de rețele edilitare pentru apă, canalizare, gaze și energie electrică, cu acces direct la drum public. Terenul este drept, cu formă regulată, ideal pentru dezvoltare rezidențială sau investiție imobiliară.

Proprietatea este intabulată, fără sarcini, cu documentație completă și actualizată.



Eugen Stancu

Happy Home Imobiliare

Laurentiu Emil Vieru

emilia.matei80@yahoo.com

+40 745601913

Comp 3

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



Nelu

Vezi toate anunțurile

0726186265

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe str. întrarea Oltului, într-o zonă semicentrală. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42.5 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă, vânzarea se poate face imediat. Nu accept propuneri de rate sau alte variante. Pretul este de 35.000 euro.

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI: 40056744, J17/1521/2018

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

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



2025-04-30 14:45

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

65 000 € Prețului e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

- Suprafață: 1000 mp, deschidere 21 m
- Preț: 65.000 € negociabil
- Utilități: Apa, canal, gaze
- Locație: Lângă drum principal, în zona cu acces rapid la centrul orașului

Idéal pentru dezvoltare în zona urbană, accesibilă și utilă. Dacă doriți să aflați mai multe detalii.

Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Prețului e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

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

PRIVAT

Auto

Pe un teren de 1000 mp
cu un preț de 65.000 €

Trimite mesaj

09 375 716 820

Completare formular pentru a putea contacta agentul

LOCALITATE

Giurgiu



DRĂPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost găsit pe site-ul nostru și este în vigoare până la

10 zile de la data publicării anunțului nostru.

Arați mai multe



Plata sigură și rapidă

zalando
Ce să port



Ca urmare, legile privind
se aplică în cazul achiziției

Arați mai multe

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



Vand teren intravilan constructii

50 € 0 €/m²

Giurgiu, Giurgiu



cristea

0750 158 409

Nume?

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



<https://enjoyresidence.ro/teren-de-vanzare-zona-libera-giurgiu-269>

 [View on Google Maps](#)

♥ 68400€



Enjoy Residence

2010-2011

contact@ma-



2400.00 mp

32.00 m

Intravilan

Descrizione

UNILQ

Utilitati generale: [Lumini](#), [Pomp](#)

2000



CEAROM EVALUARI SRL

28

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

Proprietar
+40 730 923 622



Teren intravilan 2220 mp, Soseaua Prieteniei

89 999 € 41 €/m²

Giurgiu, Giurgiu

Teren de vânzare

Teren intravilan 2220 mp de vânzare în municipiul Giurgiu, situat pe Soseaua Prieteniei, la doar 2 km de autostrada și foarte aproape de granița cu Bulgaria. Proprietatea se află într-o zonă în dezvoltare, cu acces facil la artere principale și utilități.

Terenul are o suprafață totală de 2220 mp și este încadrat în categoria de folosință curți-construcții, conform extrasului de plan cadastral și certificatului de urbanism emis în iunie 2024.

Conform certificatului de urbanism, terenul se află în intravilanul municipiului Giurgiu și permite construcția de locuințe individuale sau colective, spații comerciale, servicii, birouri, restaurante, pensiuni, activități recreative și alte funcțiuni compatibile. Se admite un regim de înălțime de până la P 4 etaje, un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de 50% și un coeficient de utilizare a terenului (CUT) de 1,5.

Zona beneficiază de rețele edilitare pentru apă, canalizare, gaze și energie electrică, cu acces direct la drum public. Terenul este drept, cu formă regulată, ideal pentru dezvoltare rezidențială sau investiție imobiliară.

Proprietatea este intabulată, fără sarcini, cu documentație completă și actualizată.



Eugen Stanciu
Happy Home Investare

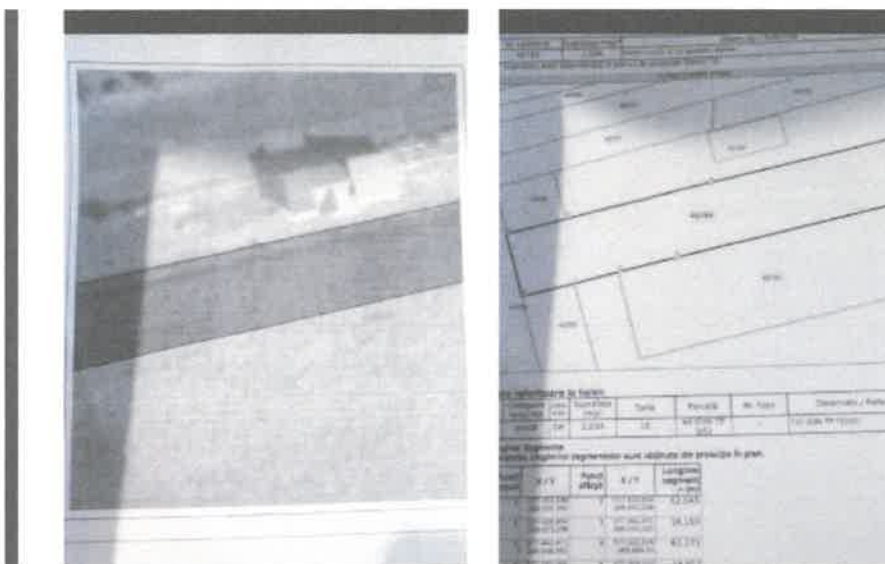
Laurentiu Emil Vieru

emilia.matei80@yahoo.com

+40 745601913

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-accept-credit-IDiURwC.html>

Teren De vanzare, accept credit De vanzare teren str gloriei in suprafata de 2034 mp, actele la zi utilitatile la capul terenului pret 35 euro mp



7448078 - Giurgiu (GR) 71200 ETRANSGENT

IMAGINI (2) LOCALIZARE ISTORIC (4)

Acțiuni v

Proprietate
€ 71.200

PMZ
€ 14.500
+ 3,2% în ultima săptămână

Comparabile
76
+ 2,1% în ultima săptămână

Intrări noi pe piață
24

Valoarea Mediană Estimată



Totă actualizările v

Afișare grafic

Tendința în ultimele 12 luni

Data	Eveniment	Preț	Sursa
08/11/2025	Actualizat	€ 71200	olx.ro
01/11/2025	Actualizat	€ 71200	olx.ro
25/10/2025	Actualizat	€ 71200	olx.ro
18/10/2025	Intrat pe piață	€ 71200	olx.ro

CEAROM EVALUARI SRL

30

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

Șos. Prieteniei



Șos. Prieteniei



Proprietate
€ 109.000
↓ 5,5% de la € 109.000

PMZ
€ 30.000

Comparabile
1

Intrări noi pe piață
0

Toate actualizările ▼

Data	Eveniment	Preț	Sursa
07/10/2025	Actualizat	€ 109.000	Imobiliare.ro
02/10/2025	Scădere preț	€ 109.000 5,5%	olx.ro
28/09/2025	Intrat pe piață	€ 115.000	olx.ro

Valoarea Mediană Estimată

Tineretului **€ 30.000**

Giurgiu **€ 14.500**

Giurgiu **€ 12.706**

Tendința în ultimele 12 luni

Tineretului **↓**

Giurgiu **↓ 90,6%**

Giurgiu **↑ +5,4%**

[Afișare grafic](#)

Teren de vanzare 2220 mp Teren intravilan de vanzare 2220 mp cu deschidere de 20m in orasul giurgiu pe sos prieteniei vis-a-vis de Rompetrol. In vecinatati se gasesec: Kaufland, benzinarii, shopping center etc. Toate actele la zi. Pretul este negociabil.

→ 109.000 € | 49 €/m²
Preț inițial



Descriere

Teren de vanzare 2220 mp



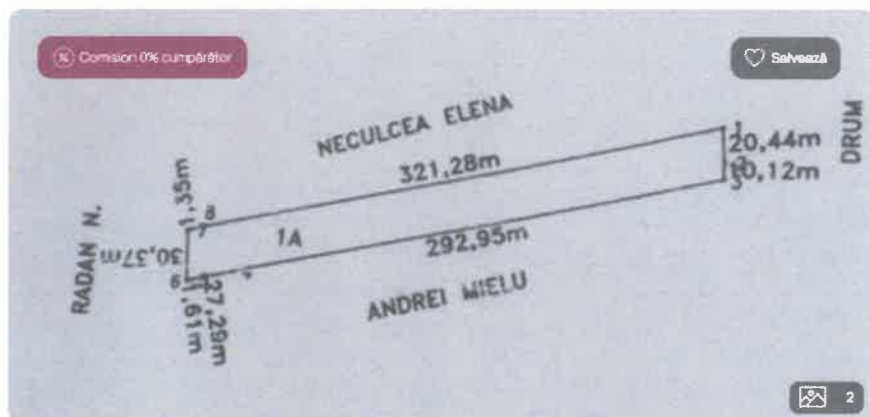
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/giurgiu/casa-cartii/teren-construcții-de-vanzare-XV0703ANG?lista=309213849&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4128771764>

Super teren intravilan

[Dăușu, Lupașu, Căminuș](#) [vezi hartă](#)

120.000 €

[vezi descriere](#) [vezi plan](#) [vezi plan](#)



[Alina de Nis](#) [Harta](#)



Descriere

Proprietar vand teren intravilan cu localizare excelentă în zona de vile la intrarea în oras. Este ideal pentru un ranch autonom sau investitie.
Exclus intermedieri prin agenti, rog seriozitate
telefon mobil: 0724.819.309

Specificatii

ID Anunt: XV0703ANG

Anuntat la: 05.11.2019

Suprafata teren:

9690 mp

Tip teren:

construcții

Clasificare teren:

intravilan

Front stradal:

30 m

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/i0190582516737707e3f60f9gi47efdh2.html?_gl=1*gvrgaa*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

CEAROM EVALUARI SRL

33

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

Teren intravilan

25 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu

Valabil din 9/12/2025 11:41 AM

Teren

Giurgiu, Giurgiu

15 EUR negociabil

Descriere

Vand teren 4807 mp in oras Giurgiu intravilan situat in spatele Motelului Prietenia
Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 10 euro mp
- 2807 mp cu deschidere de 15 m - 13 euro mp
reconstrui case si vile

Teren intravilan

25 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu

Valabil din 9/12/2025 12:12 PM

Specificatii

Descriere

Vand teren 4967 mp in oras Giurgiu intravilan situat in spatele Motelului Prietenia
Se parceleaza - 1943 mp cu deschidere de 29 21 m - 60000 euro negociabil
- 3024 mp cu deschidere de 16 m - 60000 euro negociabil

0744111777

Bună! mă interesează oferta
Dumneavoastră. Mă puteți ajuta?

Adaugă fișier ?

Postează anunțul tău

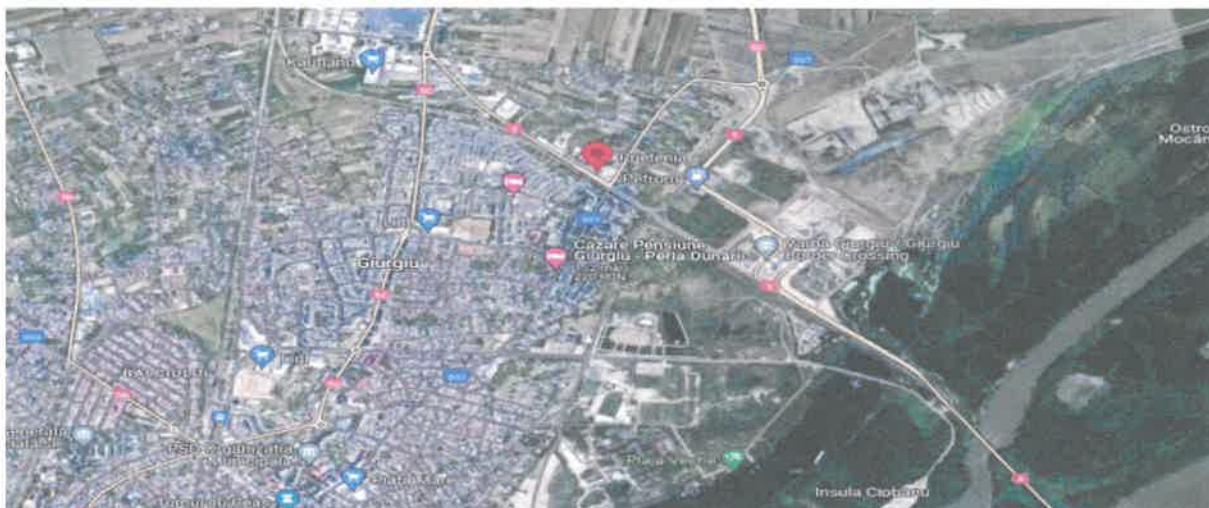
Telefon validat

p.crinela

Vezi toate anunțurile

0744111777

Contactează vânzătorul



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

Giurgiu, Giurgiu

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

CEAROM EVALUARI SRL

34

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

Teren Giurgiu Ramus zona de vile

19 99 EUR

0724026795

Giurgiu Giurgiu Vezi pe hartă

Specificati

Suprafata terenului 2175 m²

Descriere

Vand teren pentru constructii 2175 mp sau 4350 mp pe Strada Poligonului intrare din D115 E70 - E55 Giurgiu-Bucuresti in zona de vile. Unitati apa curent electric la capatul terenului 1000 mp plantati cu vite de le. Teren cu potential pentru investiti. Pret negociabil.
19 99 euro
Telefon 0724 026795 suprafata totala 2175

Sunt mai interesante oferte
Sună acum sau trimite o scrisoare

Adaugă fier 2

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html?_gl=1*a1fq4x*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAIcCxrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB



Vând schimb teren intravilan cu apartament garsoniera auto

24 500 EUR negociabil

0722116676

Giurgiu Giurgiu Vezi pe hartă

Sunt mai interesante oferte
Sună acum sau trimite o scrisoare

Adaugă fier 2

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Adaugă fier 2

Adaugă fier 2

S A

Vezi toate anunțurile

Unsubscribe

Distribuie anunțul pe



LUISAVIAROMA



Descriere

Teren intravilan situat in municipiul Giurgiu in spate la Eucumbint intre case in suprafata de 2000 mp cu deschidere de 35 m. Strada continua atâr cu D115. Târ cu noua poartă de cîrmă a municipiului. Terenul dispune de alimentare cu curent și canalizare la poartă.

CEAROM EVALUARI SRL

35

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html?_gl=1*1nwxihd*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR negociabil

Giurgiu Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul prasilui - Marin Anastasovici, la o distanta de 200 m de Dunare, un teren intravilan, de 1636 mp, cu posibilitati de extindere si cu desclindere pe doua laturi ale terenului de forma dreptunghiulara, pentru acces la drumul public betonat. Locatia este ingradita cu gard din placi adociment-prefabricate si dispune de o linie subterana proprietate privata de curent electric, de oca 300 m de la statia pana la Dunare. Linie activa cu curent electric 220 Volt si 500 Kwh pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zila facturilor intocmite pentru pierdere din pamant. Pe acest teren se mai afla urme de pereti care au fost pastati pentru eventuala reconstruie a spatiilor inalte. Este o locatie care s-ar putea folosi pentru depozitarea materialelor necesare pentru calni de rasa, stocare de reparatii si de incalzire cu curent electric a autoturismelor, podurile si ocarie altele activitati. Vanzarea se face direct de catre proprietar. Activul este liber de orice sarcini si are toate actele legale necesare vanzarii imediate. Locatia are carte funciara, in care apar si pereti inalti, pentru care se poate solicita modernizarea cladiri fara a mai fi necesare de cheltuieli suplimentare pentru obtinerea actelor necesare pentru o constructie noua. Pretul este 10 euro/mp teren + negociabil. In cazul in care se considera necesitatea mai multor amănunte acestea vi se vor da la telefon.

0740223803

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă fisier ?

Confirmază vânzătorul

Fă ofertă

Visualizări: 553



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f19771i.html?_gl=1*erfbu0*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren

12 EUR negociabil

Giurgiu Giurgiu Vezi pe hartă

Visualizări: 102025-04-11 11 PM

Teren

10 EUR + cheltuieli postale

Giurgiu Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu cu desclindere 20 m la sos Ghicariului. Utilitat - se pot face din sos Ghicariului. Locatati - case, casa sportiva - sau comerciale cu diverse activitati. PRET: 10 euro negociabil.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă fisier ?

Confirmază vânzătorul

Fă ofertă

CEAROM EVALUARI SRL

36

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5886182e7737698gg7hei.html?_gl=1*1oqz0k6*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Giurgiu Giurgiu Sud-Vest Vezi pe hartă

Valabil din 10/1/2025 10:16:29 PM

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

Suntă-mă interesată oferta dumneavoastră! Mai este valabilă!

Giurgiu, Giurgiu Sud-Vest Vezi pe hartă



1/4



Descriere

Vand teren intravilan situat in Giurgiu, jud. Giurgiu pe intrarea Năvodaru suprafata: 1700 m2, utilitate cu deschidere 11 m2, posibilitatea de construire casa si racordare la rețeaua de apă și canal, curent electric și gaze



Adaugă favoritul

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 1535

Raportează



Marga

UNO State, servitute

Unleash the power

Distribuie anunțul pe



CEAROM EVALUARI SRL

37

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-mun-giurgiu-2000-mp-categ-drum/61756213g7dh7i46d422204eg44f43i1.html>

Vand teren intravilan cu casa demol in mun.
Giurgiu , Str Lupeni ,jud Giurgiu 2000 -3000
mp

45 EUR negociabil

Google Maps

Save to My Places

Vand teren in mun. Giurgiu 2000 mp ,categ curti constructii

80 000 EUR

0723190466

Google, Giurgiu, Vezi pe harta



Ești mai interesată de preț
dumnevoastră. Mai este variabil!

Adaugă foto ?

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Acordăți 890

Reportează



ION

Vezi toate anunțurile

Urmărește

CEAROM EVALUARI SRL

38

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

Descriere

vand teren in mun GIURGIU STR Lupeni 2000 mp gaze apa canal energie la gard Terenul este in totalitate imprejuiat are certificat de urbanism P+E+DE se afla in zona de vile la 60km fe Bucuresti Terenul este prelatibil pentru case de vacanta sedii de firme constructii de transoane de case Deschiderea la strada asfaltata este de 32 mp



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

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu vest

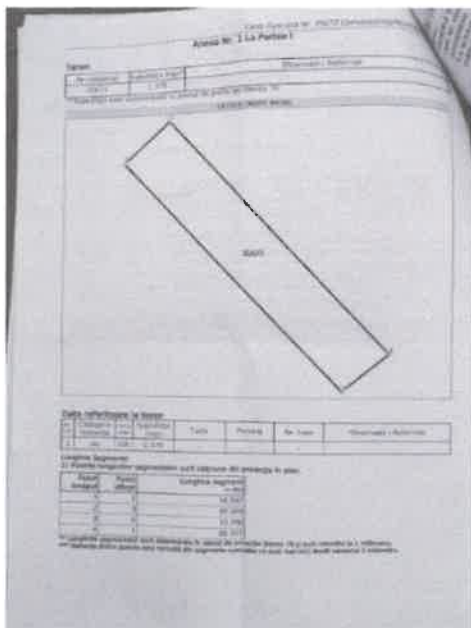
Vizibil din 25-02-2018 10:05:00 PM

CF35673

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu vest



0722265219

Sună-mă pentru a vedea oferta
dumneavoastră. Va este valabil?

Adoptă tipul ?

Contactează vânzătorul

Fă știri

Vizualizări 453

Raportează



Florin

Telefon verificat

Vezi toate anunșurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



CEAROM EVALUARI SRL

39

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



Descriere

Vânzare teren mun. Giurgiu intravilan curti constructii libere de sarcini in vecinatatea fostului combinat (str. stanesiului) in suprafata totala de 1400mp din măsurători deschidere 16m! posibila lotizare cadastru si intapulare se acceptă credit variante

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-giurgiu-IDi0mI5.html>

Pusă în vânzare: 2025

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

129 060 € Preț e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 717 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Postat: 06 ianuarie 2025

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

143 400 € Preț e negociabil

Pubblicator:

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 717 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan in Giurgiu, situat in zona soseaua 1 Decembrie 1918 717 mp măsurati în cartea funciară cu deschidere de 30 mp. Pe amplasament sunt construite 2 case bătrânești racordate la energie cu 2 contracte distincte, apă și canalizare cu posibilitate de racordare la gaze.
Preț 200€ mp
Detalii la nr: 07*****86

ID: 250837685

Vizualizări: 154

Raportează

DREPTURILE CONSUMATORILOR



PRIVAT



Lavinia

Pe OLX din ianuarie 2025
Activ pe 06 ianuarie 2025

Trimite mesaj

076 023 5486

x

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu



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

Postat 10 ianuarie 2025

Teren de închiriat

1 500 €

Pachetul:

RATA DE LA 33 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suorata utila: 600 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Închiriez teren pe Bld.Bucuresti lângă Kaufland cu o suprafață de 600 metri pătrați, cu destinație depozite sau alte spații comerciale.

Cu posibilitate de intrare în spatele galeriilor comerciale(C&D,Flanco,DM,Pepco) și calea de acces strădal Gloriei către Kaufland.

ID: 281151230

Vizualizări: 64

Raportează



PRIVAT



Beianu Marlean

Pe OLX din septembrie 2017

Activ pe 11 ianuarie 2025

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-str-negru-voda-direct-proprietar-IDiGJTh.html>



Teren de vanzare Str. Negru Voda [Direct proprietar]

35 €



076 932 9424

LOCALITATE

Giurgiu



Vezi locația pe hartă

BREȘURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător generic.
Nu este un vânzător verificat și nu este responsabil pentru
conținutul anunțului sau pentru orice daune cauzate de acesta.

Anunțarea este

Nicu

Pe OLX din august 2017

Activ pe 11 ianuarie 2025

Trimite mesaj

076 932 9424

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu



CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-mun-giurgiu-2000-mp-categ-drum/61756213g7dh7i46d42204eg44f43i1.html>

Vand teren intravilan cu casa demol in mun. Giurgiu , Str Lupeni ,jud Giurgiu 2000 -3000 mp

45 EUR negociabil

Comis: 30000 RON / 30000 RON

Publicat: 14.05.2017 la 10:43

Vand teren in mun. Giurgiu 2000 mp
categ curti constructii

80 000 EUR

Comis: 30000 RON / 30000 RON



ION

Vezi toate anunturile

0723190466

Contactează vânzătorul

Bună , mă interesează oferta dumneavoastră . Mai este valabilă?

* Adaugă fișier *

vand teren categoria curti constructii in mun GIURGIU .STR.Lupeni .2000 mp
.gaze .apa .canal .energie la gard. Terenul este in totalitate imprejmuit,are
certificat de urbanism P+E+2E,se afla in zona de vile .la 60km fe
Bucuresti.Terenul este pretabil pentru case de vacanta,sedii de firme ,constructii
de tronsoane de case.Deschiderea la strada asfaltata este de 32 mp.PE TEREN
sunt 2 proprietati ,de cate 1140 mp si respectiv 1250 mp ,se pot vinde si mai mult
de 2000 mp..

https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html?_gl=1*a1fq4x*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQIwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Posibil schimb cu garsoniera autoturism
plus diferența

**23 000 EUR
negociabil**

Comis: 30000 RON / 30000 RON



A

Vezi toate anunturile

0722116876

Contactează vânzătorul

Bună , mă interesează oferta dumneavoastră . Mai este valabilă?

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

A fost ofertat si cu 24500 euro

CEAROM EVALUARI SRL

42

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

Vând scldmp teren intravilan cu apartament garsoniera auto

24 500 EUR negociabil

0722118876



Vând 24 teren intravilan
apartament 2 camere

1. teren intravilan 2

Contactează vânzătorul

14.00000

1. teren intravilan 2

1. teren intravilan 2

S

Contactează vânzătorul

14.00000



Teren

21 EUR negociabil

9 Giurgiu Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

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

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

- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 50000 euro

vecinatati case si vile

C

p.crinela

Vezi toate anunțurile

0744111777

Contactează vânzătorul

A FOST OFERTAT si cu 15 EU/mp

Teren

15 EUR negociabil

9 Giurgiu Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

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

Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 15 euro mp

- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 15 euro mp

vecinatati case si vile

13

0744111777

Evită să intereseze oferta
dumneavoastră. Nu este valabilă

Adaugă fișer ?

Contactează vânzătorul

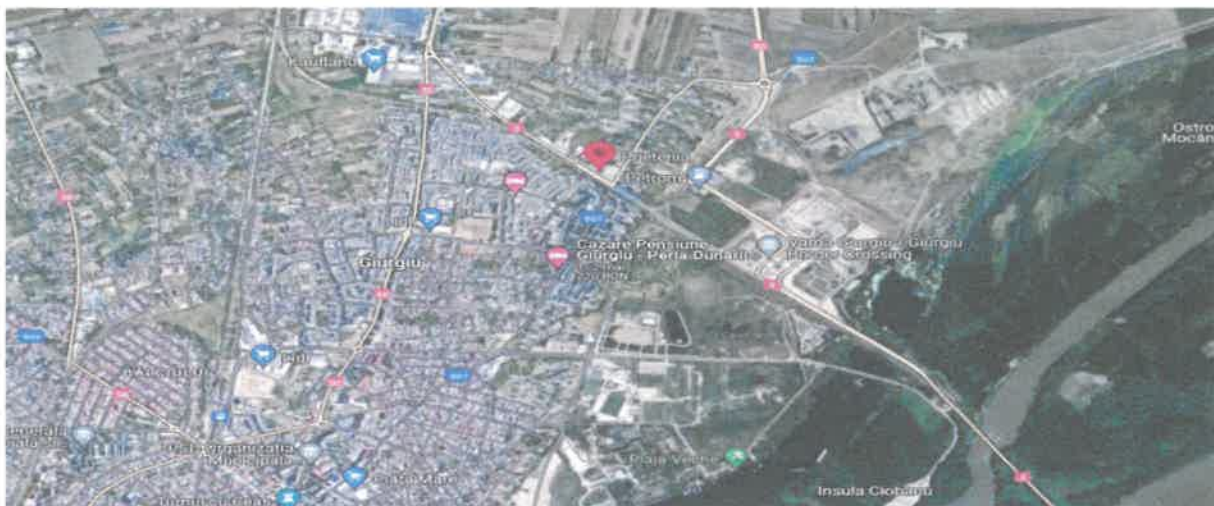
CEAROM EVALUARI SRL

43

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



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

Pamant intravilan

22 EUR negociabil

📍 București, Giurgiu

Valoare de 11.42m, 11.42m, 11.42m



Personă vădită



mesaros

Vezi toate anunțurile

0751590572

Pamant intravilan

22 EUR negociabil

📍 București, Giurgiu



Personă vădită



mesaros

Vezi toate anunțurile

0751590572

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

CEAROM EVALUARI SRL

44

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

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

Super oferta.

10 EUR

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

Specificații

Suprafata terenului 2800 m²

Front stradal 100m

Descriere

Giurgiu 2800 mp. intravilan cu posibilitate de extindere pâna la 3500 mp. Locatie in spatele Kaufland.
Pret de criza !!!



Naumescu

[Vezi toate anunțurile](#)

0787535867

Contactează vânzător

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valat

[Adaugă fisier](#)

Super oferta.

10 EUR

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

Valabil din 11/7/2025 la 08:34 AM

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-oras-giurgiu-jud-giurgiu/g09g4230ed1d755d1ehf89h6e1f306h.html>

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu

12 EUR

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

Valabil din 11/7/2025 la 17:21 PM

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu

12 EUR

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

Valabil din 10/6/2025 la 11:00 15 AM

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu 13 EUR negociabil

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

Descriere

Ofer spre vanzare teren intravilan in suprafata de 6237 m.p. situat pe str.Neajlovului cu deschidere de 17 m l. oras Giurgiu judet Giurgiu Zona este in plina dezvoltare in vecinatate fiind construite multe case si vile Terenul este pretabil pentru constructie casa livada solarii,parc auto ,etc. .Posibilitate racordare la apa curenta,gaze si electricitate. Pretul este de 13 Euro m.p. existand posibilitatea de a face schimb cu apartament(exclus etaj 4) plus diferenta Tel



Constantin Bratu

[Vezi toate anunțurile](#)

0729355551

Contactează vânzătorul

[Adaugă fisier](#)

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

📍 Giurgiu, Giurgiu Vest 📍 Vezi pe hartă

Valabil din 9/25/2025 12:36:56 PM

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

📞 Telefon validat

📍 Giurgiu, Giurgiu Vest 📍 Vezi pe hartă



Florin

[Vezi toate anunțurile](#)

0722265219

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Vânzare teren mun. Giurgiu, intravilan curți construcții, liber de sarcini, în vecinătatea fostului combinat (str. Stanestiului), în suprafața totală de 1400mp din măsurători, deschidere 16m, posibil lotizare, cadastru și intabulare se acceptă credit, variante

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03eie3e000407ddd1edge3i4fe89f9i7.html>

Teren de vânzare în mun. Giurgiu

23 EUR

📞 Telefon validat

📍 Giurgiu, Giurgiu Vest 📍 Vezi pe hartă



a

alex slav

[Vezi toate anunțurile](#)

0762267286

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Teren de vânzare în mun. Giurgiu, str. Năvodului, nr. 7, suprafață 2500mp, deschidere 17m, apa și canalizarea sunt trase pe loc, curent electric și gaze la poartă, terenul este împrejmuit integral cu gard din plasă bordurată, stradă asfaltată. Preț 23 /mp, sau schimb cu apartament cu 3 camere.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren/51311h3gedg27edge258053g7f139180.html>

Teren

10 EUR negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu

Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu. Terenul se afla la capatul strazii Popilor. Vecinatati - case si terenuri agricole. Pret- 10 euro negociabil.

📍 Giurgiu, Giurgiu

📍 Vezi pe hartă

Valabil din 10/5/2025 6:29:22 PM

A FOST OFERTAT si cu 12 EUR/MP

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f19771i.html?_gl=1*erfbu0*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

📍 Giurgiu, Giurgiu

📍 Vezi pe hartă

Valabil din 9/30/2025 5:40:13 PM

Teren

12 EUR negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu

Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu cu deschidere 20 m la sos Ghizdarului. Utilitati - se pot trage din sos Ghizdarului. Vecinatati - case baza sportiva, soc comerciale cu diverse activitati. PRET- 12 euro negociabil.



Pielmus Nicu

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html?_gl=1*gcb142*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Urgent Giurgiu teren constructii

29 000 EUR

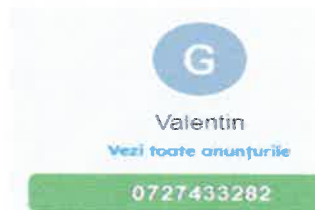
📍 Giurgiu, Giurgiu

Specificații

Suprafata terenului	1500 m ²
Front stradal	28
Destinatie	Rezidential
Amenajare strazi	Befonate, curmat stradal. Mijloace de transport si comuti. Pstrute.
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent.
Alte caracteristici	Acces auto. La scoala. Oportunitate de investitie. Parcelabil. Teren imprejuit.

Descriere

Urgent . teren intravilan . Giurgiu . central . str Rarau (din sos . Balanoeia) 1500 mp (sau 1000+500 sau 3 500) . Ideal casa+ livada+ gradina frontal 28m . adancime 74 m . utilitati la poarta (electricitate , apa . canalizare) . Pret 29000 . intreg sau 17 mp parcelat . Contact : Mihai Georgescu sau Dragos Georgescu



Valentin

Vezi toate anunțurile

0727433282

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📧 Adaugă text

Mesaj

Distribuie anunțul pe



CEAROM EVALUARI SRL

47

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



Primăria Municipiului Giurgiu
Strada Egalității, Nr. 7, Bl. Lastun, Et. 4-5, Ap. 28
Galati

Telefon: 0725623456
E-mail: cearomeval@yahoo.com

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR. 78.760/07.08.2026

Către,

S.C. CEAROM EVALUĂRI S.R.L.

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

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr. 67.280/06.07.2026, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare la valoarea de piață recomandată pentru terenul în suprafață de 618,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Unirii, I.N., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu Carte Funciară nr. 48169, pe care o atașăm în xerox copie

pe PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU
VICEPRIMAR,
Ionel Muscă

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 48169 Giurgiu

Zila: 25
 Luna: 06
 Anul: 2026



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jude Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. C. de la, SRI-ENRI, NR. 11, PARCUL LUCIAN RILESCU

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	48169	618	Teren de proprietate DOMENIUL PRIVAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
73393 / 17/06/2026	
Act Notarial nr. 528 din 16/06/2025 emis de UJENIUC MADALINA ANCA. Se incheieaza cartea funciara 48169 a imobilului cu numarul cadastral B1 48169 UAT Giurgiu rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 47540 inregistrat in cartea funciara 47540.	A1
Act Notarial nr. 1175 din 17/10/2025 emis de UJENIUC MADALINA ANCA. Se incheieaza cartea funciara 47540 a imobilului cu numarul cadastral B2 47540 UAT Giurgiu rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36572 inregistrat in cartea funciara 36572. Găsește în poziția nr. 132811 din 20/10/2025	A1
Contract De Vanzare Comparare nr. 1036 din 2007 emis de BNP Ujeniu, Mariana.	
B3 Intabulare drept de PROPRIETATE în baza comparare dobandit prin Conventie, cota actuala 9999:86117 2) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT Găsește în poziția nr. 132811 din 20/10/2025, pozitie transmisă din CF 47540 Giurgiu, inregistrat prin incheierea nr. 27691 din 11/06/2015, pozitie transmisă din CF 36572 Giurgiu, inregistrat prin incheierea nr. 27691 din 11/06/2015, pozitie transmisă din CF 36572 Giurgiu, inregistrat prin incheierea nr. 27691 din 11/06/2015.	A1
Act Dezmembrare nr. 135 din 2009 emis de BNP As. Ujeniu.	
B4 Intabulare drept de PROPRIETATE în baza drept dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16138:86117 2) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT Găsește în poziția nr. 132811 din 20/10/2025, pozitie transmisă din CF 47540 Giurgiu, inregistrat prin incheierea nr. 27691 din 11/06/2015, pozitie transmisă din CF 36572 Giurgiu, inregistrat prin incheierea nr. 27691 din 11/06/2015.	A1
76721 / 25/06/2026	
Act Administrativ nr. 89 din 27/04/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU, Act Administrativ nr. 30371 din 23/03/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU.	
B8 Se noteaza trecerea imobilului de sub A1 din Domeniul Public in Domeniul Privat al Municipiului Giurgiu.	A1

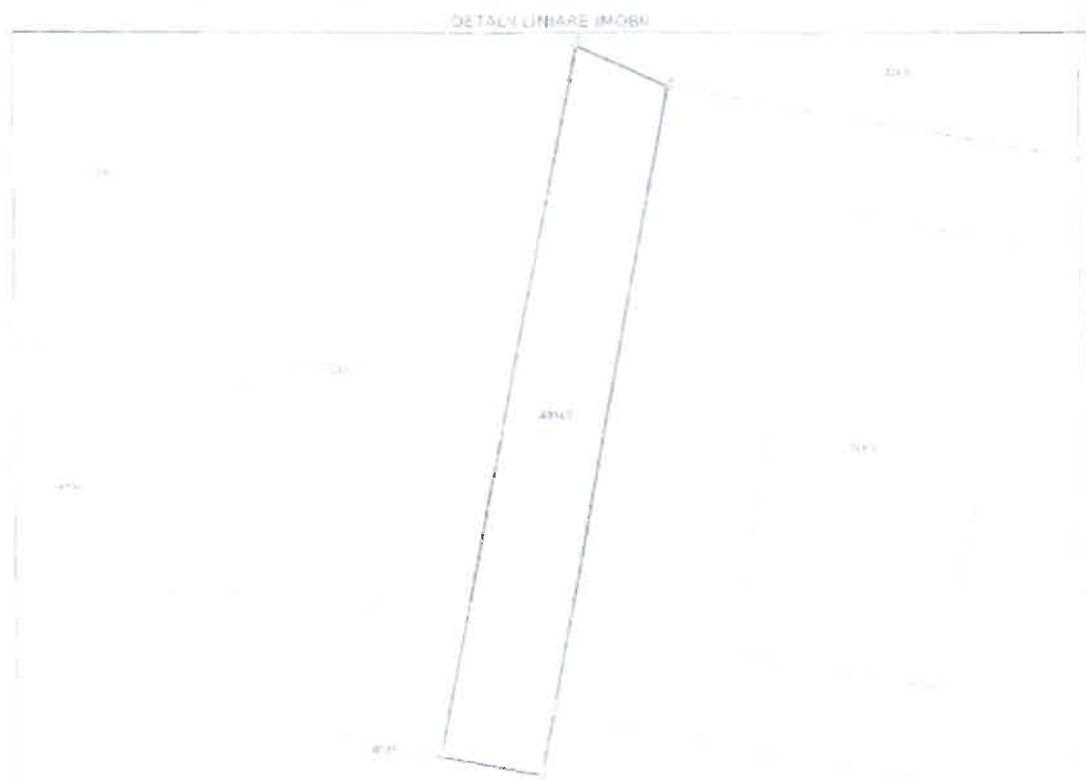
C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinte
Nu sunt	

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
48169	618	DOMENIU PUBLIC

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70



Date referitoare la teren

Nr. ord.	Categorie folosință	Unitate	Suprafața (mp)	Țară	Parcelă	Nr. topog.	Observații / Referințe
1	Cuști construite	HA	618	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	9.25
2	3	5.9
3	4	60.0
4	5	9.26
5	1	68.07

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

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

(Dzafa 5) vernakulura

1. *Journal of Management Studies*, 1996, 33, 1, 1-14.

DUPLICAT

ACT DE DEZLIPIRE

Subscrisa **MUNICIPIUL GIURGIU** cu sediul în municipiul Giurgiu, ses. Bălărești nr. 49-51, Județul Giurgiu, CIF 4852455, conform certificatului de înregistrare fiscală scria A nr. 0654814 eliberat de ANAF reprezentată legal prin domnul **ANGHELESCU ADRIAN VALENTIN**, cetățean român, CNI 1

domiciliat în municipiul Giurgiu, Primar a municipiului Giurgiu, validat în funcția de primar conform încheierii de jedință din camera de consiliu din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătoriei Giurgiu, definitivă prin neapelare, în calitate de proprietară a imobilului situat în municipiul Giurgiu, str. Unirii nr. FN PARCUL „LUCIAN ILIESCU”, județul Giurgiu, compus din teren intravilan în suprafață de 84.948 mp, obs. Teren intravilan neîmprejmuit, DOMENIUL PUBLIC, categorie de folosință curți construcții, AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC, tarla -, parcela -, identificat cadastral cu nr. 47540, C1 – construcții administrative și social culturale în suprafață construită la sol de 12.221 mp, Obs. LAC AGREMENT „PRIETENIA”, an construire 2009 conform Certificat de atestare a Edificării Construcției nr. 11377/06.03.2019, identificat cadastral cu nr. 47540-C1 și C2 – construcții administrative și social culturale în suprafață construită la sol de 1.628 mp, Obs. SALA DE SPORT „CHAUNCEY HARDY”, an construire 2008 conform Certificat de Atestare a Edificării Construcției nr. 11375/06.03.2019, identificat cadastral cu nr. 47540-C2, imobil învecinat la nord cu CF 36844, CF37281, CF37282, CF 32610, CF32612, la est cu CF 32610, CF 31420, la sud cu CF 38020, Bdul Mihai Viteaz și la vest cu CF 39339, str. Unirii.

Imobilul este înscris în Cartea Funciară a localității Giurgiu nr. 47540, dreptul de proprietate fiind intabulat în baza încheierii nr. 132811 din data de 20.10.2025 și încheierii nr. 55470 din data de 08.05.2026 eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit asupra sa alte drepturi reale în favoarea altor persoane, având notat în cartea funciară la partea II sub B9 Autorizația de construire nr. 180/06.08.2024 emisă de Primăria Municipiului Giurgiu și sub B10 Adresa administrativă a imobilului: jud. Giurgiu, str. Unirii nr. FN, Parcul „Lucian Iliescu” conform HCL nr. 106/27.04.2026, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 71852 din data de 15.06.2026 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

În vederea dezmembrării, Primăria municipiului Giurgiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 653 din data de 17.12.2025 din care reiese că lotul 2 rezultat în urma dezmembrării devine neconstruibil întrucât nu sunt respectate reglementările urbanistice precizate la regimul tehnic.

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 89 din data de 27.04.2026 privind aprobarea dezmembrării a unui teren aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu pentru care nu s-a formulat acțiune la instanța de contencios administrativ conform avizului pentru legalitate nr. 7777 din data de 28.05.2026 emis de Instituția Prefectului-Județul Giurgiu, am hotărât dezmembrarea imobilului-imobilului în 2 (două) loturi distincte, astfel:

- lotul nr. 1, identificat cadastral cu nr. 48168 – constând din imobil situat în municipiul Giurgiu, str. Unirii nr. FN PARCUL „LUCIAN ILIESCU”, județul Giurgiu, compus din teren intravilan în suprafață de 84.330 mp, obs. Teren intravilan neîmprejmuit, DOMENIUL PUBLIC - LOT 1, categorie de folosință curți construcții, AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC, tarla -, parcela -, C1 – construcții administrative și social culturale în suprafață construită la sol de 12.221 mp, Obs. LAC AGREMENT „PRIETENIA”, an construire 2009, conform Certificat de atestare a Edificării Construcției nr. 11377/06.03.2019 și C2 – construcții administrative și social culturale în suprafață construită la sol de 1.628 mp, Obs. SALA DE SPORT „CHAUNCEY HARDY”, an construire 2008 conform Certificat de Atestare a Edificării Construcției nr. 11375/06.03.2019, imobil învecinat la nord cu CF 36844, CF37281, CF37282, lot 2 – domeniu public, CF 32612, CF 47541, CF 32610, la est cu CF 32610, CF 31420, la sud cu CF 38020, Bdul Mihai Viteaz și la vest cu CF 39339, str. Unirii.

- lotul nr. 2, identificat cadastral cu nr. 48169 – constând din teren intravilan situat în municipiul Giurgiu, str. Unirii nr. FN PARCUL „LUCIAN ILIESCU”, județul Giurgiu, în suprafață de 618 mp, categorie de folosință curți construcții, tarla -, parcela -, Obs. teren intravilan neîmprejmuit, Domeniu Public, LOT 2 - aflat în DOMENIUL PUBLIC, învecinat la nord cu CF 32610, la est cu CF 32612, la sud cu LOT 1, Domeniu Public și la vest cu CF 37282.

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

Subscrisa **MUNICIPIUL GIURGIU** prin reprezentantul legal declară că autorizația de construire nr. 180/06.08.2024 emisă de Primăria Municipiului Giurgiu își păstrează valabilitatea exclusiv asupra lotului nr. 1 rezultat din dezlipire, în care este cuprins amplasamentul lucrării autorizate și solicită radierea Autorizației de construire din cartea funciară aferentă lotului nr. 2 – identificat cadastral cu nr. 48169 rezultat din dezlipire, descris mai sus.

Prezentul act de dezlipire se întocmește în baza următoarelor acte: Încheierea de ședință din camera de ședință din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătorei Giurgiu, definitivă prin apelare, certificat de urbanism, certificat de atestare fiscală, acte de dezlipire, contract de vânzare-cumpărare încheiat prin încheierea nr. 44/25.06.2015, Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, avizul de legalitate emis de Instituția Prefectului-Județul Giurgiu, referatul de admitere nr. 61444/20.05.2026, ras de carte funciară pentru autentificare eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu și documentația cadastrală.

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

Tehnoredactat într-un singur exemplar original, la Societatea Profesională Notarială Ujeniu cu sediul în municipiul Giurgiu, str. Episcopiei nr. 14, județul Giurgiu, astăzi, 16.06.2026 și 4 (patru) duplicate, care exemplar se păstrează împreună cu originalul în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru OCPI Giurgiu și 2 (două) exemplare pentru proprietar.

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

ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ UJENIU
Licența de funcționare nr. 3048/2663/16 decembrie 2013
SEDIUL-MUNICIPIUL GIURGIU, STR. EPISCOPIEI NR. 14
JUDEȚUL GIURGIU
Telefon/Fax-0246.21.32.21.
e-mail: ujeniu@notarii.ro

ÎNCHIEIRE DE AUTENTIFICARE NR. 526
Anul 2026 Luna iunie Ziua 16

Eu, **Ujeniu Mădălina Anca**, notar public, însoțită de Balaceiu Ana-Cristina, domiciliată în municipiul Giurgiu, BI, Județul Giurgiu, identificată cu carte de identitate seria / eliberată de SPCIEP Giurgiu, secretar în cadrul biroului, m-am deplasat în municipiul Giurgiu, sos. București nr. 49-51, Județul Giurgiu, la sediul Primăriei municipiului Giurgiu unde l-am găsit pe **ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN**, cetățean român, domiciliat în municipiul Giurgiu, identificat cu carte de identitate seria / eliberat de SPCIEP Giurgiu, Primar al municipiului Giurgiu, județul Giurgiu, validat în funcția de primar conform încheierii de ședință din era de consiliu din data de 15.10.2020 din dosarul nr. 13438/236/2020 a Judecătorei Giurgiu, definitivă prin neapelare, reprezentant legal al **MUNICIPIULUI GIURGIU**, cu sediul în Mun. Giurgiu, sos. București nr. 49-51, jud. Giurgiu, CIF 1455, care a declarat că a citit actul în întregime, au înțeles conținutul și consecințele acestuia, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, după care a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar original.

Constătând că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă, în temeiul art.12 lit. b din din Legea notarilor publici și a notariilor notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL**

S-a încasat onorariul în suma de 1.500 lei + TVA în suma de 315 lei achitat cu ordin de plată aprobat în baza actului nr. 60320/15.06.2026 emis de Primăria municipiului Giurgiu, conform facturii nr. 720/2026.
Scutit de tarif A.N.C.P.I. conform Ordinului 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Oficiul Național de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, art.8.

NOTAR PUBLIC,
s.s.Ujeniu Madalina Anca

Secretar,
S.S.Balaceiu Ana- Cristina

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

Ujeniu Mădălina Anca

- se admit spații comerciale și servicii conexe;
 - se admit spații pentru alimentație publică;
 - se admit activități manufacturiere care nu produc dezagremente în zonă.
- UTILIZĂRI INTERZISE
 - se interzic orice alte utilizări;
 - se interzice localizarea tonelelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
 - este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)
 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE
 Se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică.
 Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de hală); vor fi tratate ca alei principale.
- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
 Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației.
 Parcărele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
 Cu excepția sălilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși $P + 2$ niveluri (max = 15m).
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
 Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
 Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
 Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
 Spațiile plantate vor reprezenta minim 30% din ansamblul incintei.
 Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
 Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.
 Toate parcelele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu cu înălțime.
 Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofice specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.
- ÎMPREJMUIRI
 Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,5m, vor fi dublate cu gard viu.
 Porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de accesul în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
 POT maxim = 40% sau conform normelor specifice în vigoare.
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
 CUT maxim 0,60mp ADC/mp teren sau conform normelor specifice în vigoare și PUZ avizat conform legii.
Reglementări urbanistice pentru zona V4:
- UTILIZĂRI ADMISE: spații verzi amenajate; alei mobili urbane.
- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI ȘI UTILIZĂRI INTERZISE: se interzice localizarea tonelelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi; nu se admit intervenții care depreciază caracterul zonei.
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni): Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Cf. studiilor de specialitate avizate conform legii.
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Se admit parcele amenajate de-a lungul drumurilor colectoare, conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Fără obiect.
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Fără obiect.

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

- **CONDII DE ECHIPARE EDILITAR:** Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- **SPAII LIBERE ȘI SPAII PLANTATE:** Se vor asigura plantați mixte, în peretele de protecție, acolo unde normele o permit; în zona rețelor aeriene se vor utiliza plantați cu tulpă joasă (gazon, plante ierboase, iule, arbuști); în zona rețelor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate. Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și a celor care reduc nivelul zgomotului. Toate parcele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.
- **ÎMPREJUIRI:** Împrejuririle vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,5m, cu sau fără soclu opac de max 0,3m înălțime și dublate cu gard viu.
- **POT:** Fără obiect.
- **CUT:** Fără obiect.

Reglementări urbanistice CC1 Zona transporturilor rutiere

UTILIZĂRI ADMISE:

- căi de comunicație rutieră: drumuri naționale, județene, comunale, străzi de categoriile I-IV
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră
- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambularea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădiniilor, camping etc.)
- servicii pentru transportatori în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
- Spații verzi amenajate – în general ca plantații de alinaient;
- parcaje pentru salariați și pentru călători

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țepi, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluiditate, siguranță);
- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementărilor legale;
- zona de protecție a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea prevăzută în Legea Drumurilor, situată de o parte și de alta a drumului, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora;
- depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în PUG;
- zona destinată circulației rutiere se constituie ca zona non-edificand în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare; pe terenurile rezervate pentru:
- modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acestora, realizarea autostrăzii;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Conform reglementărilor din UTR adiacent (I1): construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri în cazul străzilor de categorie I și II și 6,0 m în cazul străzilor de categorie a III-IV

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Conform reglementărilor din UTR adiacent (I1):

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la comișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri pe una dintre limitele laterale și 3,00 metri pe limita opusă - retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la comișă, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- clădirile se vor alina de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidări, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste site zone, cazuri în care se admite realizarea noulor clădiri numai cu o retragere față limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la comișă, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,50 metri de la nivelul solului.

Președintele Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Conform reglementărilor din UTR adiacent (11):

clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri în cazul în care fațadele ambelor cladiri prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru alte activități decât necesita

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Parcela este construibila numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o stradă publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de dezvoltare adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale). Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare. Toate branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit vizibile din circulațiile publice. Se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran. Pentru instalațiile echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

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

IMPREJMUIRI:

- Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.50 metri (pentru incintele tehnice situate în zonele industriale 11, 12, 14 imprejmuirile la strada vor avea 2,20 m), vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca 4,0 m cu un al doilea gard transparent de 2.50m înălțime, între cele două garduri se plantează des arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta și nu incomoda circulația pe drumurile publice;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

POT_{max} = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:

CUT_{max} = 1mp ADC/ mp teren

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilelor identificate cu CF nr./ nr. cad. 47540, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) c) Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul autorizarea unei investiții poate fi condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism.

Imobilele rezultate în urma dezmembrării imobilului identificat cu CF nr./ nr. cad. 47540 sunt construibile doar în cazul în care sunt îndeplinite cumulativ toate condițiile precizate în regimul tehnic, inclusiv a condițiilor referitoare la asigurarea accesului carosabil la drum public sau privat; asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere, etc.

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

"DEZMEMBRARE IMOBIL ÎN DOUĂ LOTURI"

Lotul 2 rezultat în urma dezmembrării devine neconstruibil întrucât nu sunt respectate reglementările urbanistice precizate la regimul tehnic

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

Ac
Pr

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/ 11/ CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/ 35/ CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/ 337/ CEE și a Directivei 96/ 61/ CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ nel încadrarea proiectului investiției publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/ sau a procedurii de evaluare adecvată în urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/ sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele:

- a) certificatul de urbanism (copie)
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/ sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism
- e) punctul de vedere/ acțiunea administrativă a autorității competente pentru protecția mediului (copie)
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATE DE 24 LUNI DE LA DATA EMITERII.

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGELESCU

SECRETAR GENERAL,
Tiberiu RIBIGAN

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN

ȘEF SERVICIU,
Tiberiu RIBIGAN

Adrian TORJAC

Achitat taxa de scutit cf. Legea nr. 227/2015, art. 475, lit. g)

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de _____ 2025.

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 135665 din 12.12.2025

In scopul
"DEZMEMBRARE IMOBIL IN DOUA LOTURI"

Ca urmare a cererii adresate de JEGA Marius Cesar, reprezentant al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. București, nr. 43-51, tel. 0245211627, patrimoniul@primariagiurgiu.ro, exprimată la nr. 135665/12.12.2025;

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, str. Unirii, fn., Parcul Tineretului CF nr. 47540, nr. cad. 47540 (provenit din dezmembrarea imobilului identificat cu CF nr. 36572, nr. cad. 36572) sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/ 2006, fază PUG, actualizată aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/ 2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021 și 225/ 2023.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil identificat cu CF nr. / nr. cad. 47540 - teren (S = 54948mp) și construcții C1 - lac agrement Prietenia (S=12221mp) și C2 - sală sport (S =15281mp), aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu, cf. Act administrativ nr. 60455/ 03.07.2023 emis de Primăria mun. Giurgiu și Contract de vânzare cumpărare nr. 1036/ 2007 emis de BNP Ujenuc Marina;
- situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este situat în zonă protejată
- nu sunt interdicții de construire
- nu este grevat de sarcini cf. CF nr. 47540 (canon nr. 151599/ 04.12.2025)
- imobilul poate fi afectat de existența unor rețele electrice

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona "A" și HCM nr. 173/ 2007
- foloșite actuali: curți construcții
- destinație: curți construcții

3. REGIMUL TENNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCM nr. 37/ 2011, imobilul se află în unitatea teritorială de referință VII - zone de agrement, cu concentrare de regulă în vecinătatea apei și în zona V4 - spații verzi pentru protecția infrastructurii, precum și în zona CC1 Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incinta cuprinzând activități legate de transportul rutier.

Reglementări urbanistice pentru zona VII- Cuprinde zone de sport și agrement, porturi de agrement, standuri, servicii și comerț complementar.

Detalierea reglementărilor se face prin PUZ.

UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- săli de sport polivalente sau specializate, bazine de înot acoperite;
- săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică;
- cabane medicale și de fizioterapie;
- terenuri de sport, bazine de înot în aer liber, palmare în aer liber;
- vestiare, anexe administrative;
- spații verzi amenajate;
- alei, amenajări pedonale, agrement, mobilier urban;
- porturi de agrement;
- detarcatere;
- standuri;
- popeline, bowling, biliard;
- parcuri de distracție (recomandabil tip aqua park);
- cluburi nautice;
- cluburi - în general;
- terenuri de sport, bazine de înot în aer liber;
- parcase de sol și rouletajale;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Primăria Municipiului Giurgiu este agentul de date cu caracter personal în conformitate cu prevederile art. 6, 8, 9, 10 și 11 din Regulamentul UE 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.