

ROMÂNIA



AVIZAT:
SECRETAR GENERAL,
AL MUNICIPIULUI

BĂICEANU LILIANA

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 281/13.10.2026

privind aprobarea vânzării prin atribuire directă a cotei de $\frac{1}{4}$ din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul I.C. Brătianu (fostă Strada Eroilor), nr.150

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.100.065/08.10.2026;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 101.371/13.10. 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;
- 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.233/27.08.2026, privind stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a cotei de $\frac{1}{4}$ din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul I.C. Brătianu (fostă Strada Eroilor), nr.150;

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 cotei de $\frac{1}{4}$ deținută de Municipiul Giurgiu, din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul I. C. Brătianu (fostă Strada Eroilor), nr.150, compus din teren în suprafață de 221,00 mp., identificat cu nr. cadastral 4965 și construcție edificată pe acesta cu suprafața construită la sol de 51,00 mp., identificată cu nr. cadastral 4965-C1, imobil înscris în cartea funciară nr.47757 (CF vechi 5861/N) a localității Giurgiu.

Art.2. Prețul vânzării directe a cotei deținută de Municipiul Giurgiu din imobilul menționat la art.1 este de 31.000 Lei, la care se adaugă TVA, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de societatea Cearom Evaluări S.R.L., înregistrat cu nr.100.032/08.10.2026.

Art.3. Contravaloarea Raportului de evaluare și a cheltuielilor cu perfectarea formelor legale în formă autentică, vor fi suportate de către cumpărător.

Art.4. 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 domnului Vișan Cătălin Paul.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN**

REFERAT DE APROBARE

Prin Hotărârea nr.233/27.08.2026 Consiliul Local a aprobat stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a cotei de $\frac{1}{4}$ deținută de Municipiul Giurgiu, din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul I.C. Brătianu (fostă Strada Eroilor), nr.150.

Imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul I. C. Brătianu (fostă Strada Eroilor), nr.150, compus din teren în suprafață de 221,00 mp., identificat cu nr. cadastral 4965 și construcție edificată pe acesta cu suprafața construită la sol de 51,00 mp., identificată cu nr. cadastral 4965-C1, imobil înscris în cartea funciară nr.47757 (CF vechi 5861/N) a localității Giurgiu, face obiectul unei moșteniri vacante, o parte fiind culeasă și de Municipiul Giurgiu.

Pentru vânzarea prin tribuire directă a bunului menționat mai sus a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.100.032/08.10.2026.

Așa cum rezultă din Raportul de evaluare, valoarea de piață determinată pentru imobilul compus din teren în suprafață de 221,00 mp., identificat cu nr. cadastral 4965 și construcție edificată pe acesta cu suprafața construită la sol de 51,00 mp., este de 31.000 Lei.

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

„Hotărâre privind aprobarea vânzării prin atribuire directă a a cotei de $\frac{1}{4}$ din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul I.C. Brătianu (fostă Strada Eroilor), nr.150”

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,
PRIMAR,

Adrian ANGHELESCU

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin Referatul de aprobare nr.100.065/08.10.2026, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării prin atribuire directă a cotei de $\frac{1}{4}$ din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul I.C. Brătianu (fostă Strada Eroilor), nr.150, 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 cotei de $\frac{1}{4}$ din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul I.C. Brătianu (fostă Strada Eroilor), nr.150.

Prin Hotărârea nr.233/27.08.2026 Consiliul Local a aprobat stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a cotei de $\frac{1}{4}$ deținută de Municipiul Giurgiu, din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul I.C. Brătianu (fostă Strada Eroilor), nr.150.

Imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul I.C. Brătianu (fostă Strada Eroilor), nr.150, compus din teren în suprafață de 221,00 mp., identificat cu nr. cadastral 4965 și construcție edificată pe acesta cu suprafața construită la

sol de 51,00 mp., identificată cu nr. cadastral 4965-C1, imobil înscris în cartea funciară nr.47757 (CF vechi 5861/N) a localității Giurgiu, face obiectul unei moșteniri vacante, o parte fiind culeasă și de Municipiul Giurgiu.

Pentru vânzarea prin tribuire directă a bunului menționat mai sus a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.100.032/08.10.2026.

Așa cum rezultă din Raportul de evaluare, valoarea de piață determinată pentru imobilul compus din teren în suprafață de 221,00 mp., identificat cu nr. cadastral 4965 și construcție edificată pe acesta cu suprafața construită la sol de 51,00 mp., este de 31.000 Lei.

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 cotei mai sus menționată.

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), 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.

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,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea vânzării prin atribuire directă a cotei de $\frac{1}{4}$ din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul I.C. Brătianu (fostă Strada Eroilor), nr.150.

Prin Hotărârea nr.233/27.08.2026 Consiliul Local a aprobat stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a cotei de $\frac{1}{4}$ deținută de Municipiul Giurgiu, din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul I.C. Brătianu (fostă Strada Eroilor), nr.150.

Imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul I.C. Brătianu (fostă Strada Eroilor), nr.150, compus din teren în suprafață de 221,00 mp., identificat cu nr. cadastral 4965 și construcție edificată pe acesta cu suprafața construită la sol de 51,00 mp., identificată cu nr. cadastral 4965-C1, imobil înscris în cartea funciară nr.47757 (CF vechi 5861/N) a localității Giurgiu, face obiectul unei moșteniri vacante, o parte fiind culeasă și de Municipiul Giurgiu.

Pentru vânzarea prin tribuire directă a bunului menționat mai sus a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.100.032/08.10.2026.

Așa cum rezultă din Raportul de evaluare, valoarea de piață determinată pentru imobilul compus din teren în suprafață de 221,00 mp., identificat cu nr. cadastral 4965 și construcție edificată pe acesta cu suprafața construită la sol de 51,00 mp., este de 31.000 Lei.

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 bunului mai sus menționat.

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), 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

ROMÂNIA



Județul GIURGIU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind stabilirea oportunității vânzării prin atribuire directă a cotei de $\frac{1}{4}$ din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul I.C. Brătianu (fostă Strada Eroilor), nr.150

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.83.022/19.08.2026;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.83.524/20.08.2026;
- cererea domnului Vișan Cătălin Paul, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.79.485/10.08.2026;
- Certificat de vacanță succesorală nr.5/25.02.2026;
- Extrasul de Carte Funciară nr.47757;
- 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;
- prevederile art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare coroborat cu art.1730 din Legea nr.287/2009, privind Codul Civil;
- prevederile art.1135-1140 Cod Civil;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se stabilește oportunitatea vânzării prin atribuire directă a cotei de $\frac{1}{4}$ deținută de Municipiul Giurgiu, din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul I.C. Brătianu (fostă Strada Eroilor), nr.150, compus din teren în suprafață de 221,00 mp., identificat cu nr. cadastral 4965 și construcție edificată pe acesta cu suprafața construită la sol de 51,00 mp., identificată cu nr. cadastral 4965-C1, imobil înscris în cartea funciară nr.47757 (CF vechi 5861/N) a localității Giurgiu.

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

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

Art.4. Prezenta hotărâre se va comunica 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 domnului Vișan Cătălin Paul.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Costache Robert

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 27 august 2026
Nr. 233

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

ANEXĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU		
Nr.	100032	
anul	2026	luna 10 ziua 08

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

VIERU

LAURENTIU-EMIL

Semnat digital de VIERU

LAURENTIU-EMIL

Data: 2026.10.07 10:55:44 +03'00'

Raport de Evaluare

**Proprietate imobiliara tip locuinta formata din teren
intravilan in suprafata de 217 mp si constructia
aferinta**

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE

NR. CAD. 47757 UAT GIURGIU, STR. I. C. BRATIANU NR. 150 IN SCOPUL VANZARII, PROPRIETATE PRIVATA
IN PROCENT DE 1/4 A MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizatori: PRIMARIA GIURGIU

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

✓ Evaluator Vieru Laurentiu Emil

05.10.2026

SINTEZA EVALUĂRII

Raport 51.27/05.10.2026

Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	05.10.2026		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara DIN domeniul privat, cota de proprietate 1/4, formata din teren intravilan si constructia edificata pe acesta – nr. cad.47757, conform comanda beneficiar		
Adresa proprietatii	Mun. Giurgiu, Str. I. C. Bratianu nr. 150		
Proprietari	PRIMARIA GIURGIU, domeniul privat		
Numar Carte Funciara	47757		
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: Extras CF – 74101/2026		
Utilizarea actuala	Neutilizat la data inspectiei.		
Cea mai buna utilizare	Curti constructii rezidential. Terenul are acces la drum public.		
Ocupanti:	Proprietar: ☐	CHirias: ☐	Libera: ☒
Suprafete (mp)	TEREN: 217 mp (masurat), 221 mp din acte, conform extras CF atasat in Anexe		
	CONSTRUCTII: C1 – constructie 51 mp cu structura din lemn si chirpici, 1934, identificata la inspectie, in stare foarte avansata de degradare		
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in loc. Giurgiu, str. Str. I. C. Bratianu nr. 150, jud. Giurgiu. Proprietatea imobiliara se află în zona centrala a orasului. Zona are caracter rezidential. Gradul de ocupare al terenului este crescut, 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 strada asfaltata cu o banda pe sens. Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaze (in zona). Teren imprejmuit.		
Descriere teren	Teren liber cu forma neregulata imprejmuit, ocupat de constructii in stare foarte avansata de degradare, neutilizabile conform destinatiei. 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 Constructiile care sunt identificabile conform extras Cf nu sunt identificate si identificabile fizic in teren, sunt demolate/autodemolate, evaluatorul nu are la dispozitie document in care este mentionata autorizarea demolarii sau faptul ca proprietarul a luat act de situatia din teren		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Fara sarcini.		
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unui teren intravilan. Teren central, categorie de folosinta curti – constructii, cu deschidere la strada cu o banda pe sens, zona rezidentiala.		
Abordari in evaluare:	S-au aplicat urmatoarele abordari: abordarea prin cost		
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu cuprinde TVA)	LEI	EURO	
	30.000	-	
- valoare locuinta	200 lei		
- valoare teren	30.800 lei		
Curs de schimb valutar (lei/EUR – curs BNR)	5,3447		

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

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

CUPRINS

1.	CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1.	Identificarea si competenta evaluatorului	4
1.2.	Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati	4
1.3.	Utilizarea desemnata a evaluarii	5
1.4.	Identificarea proprietatii supuse evaluarii	6
1.5.	Tipul valorii	7
1.6.	Data evaluarii	7
1.7.	Documentarea necesara realizarii evaluarii	7
1.8.	Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	7
1.9.	Ipoteze si ipoteze speciale	7
1.10.	Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare	8
1.11.	Conformitatea evaluarii cu standardele	9
1.12.	Forma raportului	9
1.13.	Data raportului	9
2.	CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1.	Date despre proprietatea subiect	10
2.2.	Date despre aria de piata	11
2.3.	Date despre proprietati comparabile	12
3.	CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR	17
3.1.	Piata imobiliara specifica	18
3.2.	Cea mai buna utilizare (CMBU)	19
4.	CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE	21
4.1.	Rationamentul asupra selectiei abordarilor utilizate	21
4.2.	Abordarea prin piata	22
4.3.	Abordarea prin venit	22
4.4.	Abordarea prin cost	22
4.5.	Rezultatele obtinute in urma aplicarii abordarilor	23
5.	CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE	25
5.1.	Analiza rezultatelor evaluarii	25
5.2.	Concluzia asupra valorii	26
5.3.	Mentiuni tranzitorii	26
	ANEXE	27

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. I. C. BRATIANU NR. 150, jud. Giurgiu, nr. cad. 4965, CF 47757.

1.4.2. Identificare cadastrală

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF 47757 a mun. Giurgiu, nr. cad. 4965.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului compus din teren intravilan în suprafața măsurată de 217 conform CF 47757, proprietate privată a MUNICIPIULUI GIURGIU în cota de 1/4, 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 = 5,3447 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **05.10.2026**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

³Evaluarea include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Aceasta activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării. Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Raportarea

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

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

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

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de către client:** titlu de proprietate conform extras CF nr. Cad. 4965 - 74101/2026;
- **din surse publice:** -
- **analiza de piață:** site-uri imobiliare și publicații de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat în ipoteza ca toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviciate; orice abatere de la aceasta ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage responsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit ca evaluarea să se realizeze în ipoteza ca 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 financiare, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat si al CEAROM, in calitate de 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 05.10.2026.

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 05.10.2026. 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 diminuada. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

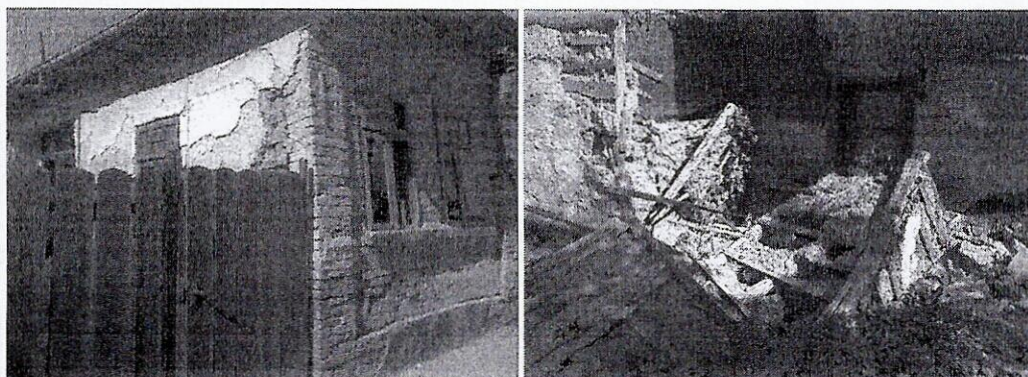
- **Localizarea amplasamentului:** Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, Str. I. C. Bratianu nr. 150, judetul Giurgiu, pe suprafata totala de 217 mp. Acces din drum public asfaltat.

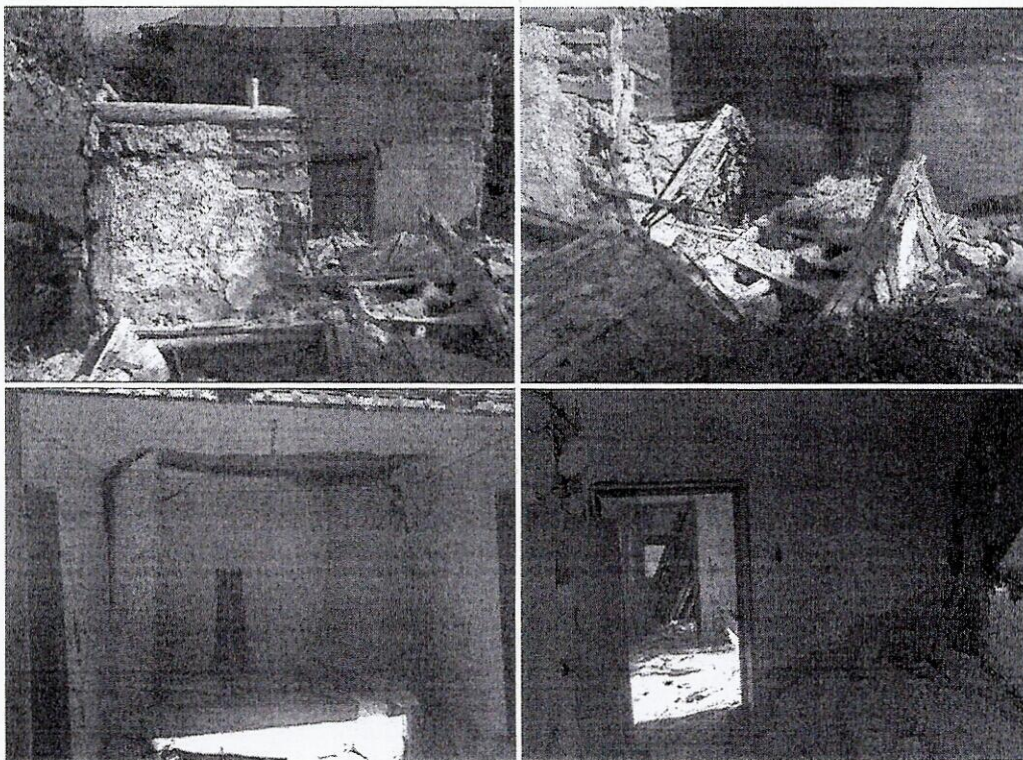


⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



Structura constructie din caramida, lemn si paanta neutilizabila, in stare foarte avansata de degradare, se prezinta partial ca un zid din caramida la exterior, sub forma unor mobile din lut si resturile unor inchideri perimetrale la interior.





- **caracteristici fizice ale terenului**, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)
 - **Suprafata:** 217 mp masurat, 221 mp din acte conform extras CF atasat in Anexe
 - **Forma:** neregulata
 - **Planeitate:** plan
 - **Alte informatii:** categorie folosinta curti constructii conform extras CF
- **utilizarea actuala a amplasamentului:** neutilizat la data inspectiei
- **utilitati:** retea de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidential

2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTII

Structuri tip foste constructii din lemn si paianta neutilizabile, in stare foarte avansata de degradare, se prezinta sub forma unor mobile din lut si resturile unor inchideri perimetrice aferente unor foste anexe rezidentiale

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:

Nr. crt.	Adresa / zona	Suprafața teren (mp)	Pret teren (euro)	Pret / mp (euro)	Deschidere teren (m)	Obs	Link
1	Ultracentral - Intersecția str. Nicolae Gogea & str. Fojgar, Giurgiu	300	71.500,00	238,33	15/18	casă scarașă	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-300-mp-1684046.html
2	Soseaua Bășilorului, Giurgiu	1884	60.000,00	30,24	10,36		https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-1884-mp-1684046.html
3	2 loturi unificate, 1 cu construcție, Giurgiu	683	125.000,00	183,02	8/9	lot 1 constr. darieșă	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-683-mp-1684046.html
4	Strada Răzeșilor, Giurgiu	350	62.000,00	177,14		constr. darieșă	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-350-mp-1684046.html
5	Drumul Stănescușii, Giurgiu	3488	69.760,00	20,00	18	constr. 40 mp	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-3488-mp-1684046.html
6	DNS la intrare frontiera Podul Prieteniei	5000	400.000,00	80,00	64	Van care sau inchiriez, se poate parca	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-5000-mp-1684046.html
7	Drumul Fermei, Giurgiu	2914	30.000,00	11,48	24	P+1-M	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-2914-mp-1684046.html
8	Str. Gloriei 15, Giurgiu	3000	75.000,00	25,00		Van care sau inchiriez, o faza 23 mp/mp în lan 2025	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-3000-mp-1684046.html
9	Strada Negru Vodă și Str. Decebal, Giurgiu	14000	532.000,00	38,00	60	dech. DE	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-14000-mp-1684046.html
10	Str. Macariei cu Sos. București, Vis-à-vis Danarona, Giurgiu	9691	387.640,00	40,00	29		https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-9691-mp-1684046.html
11	Sos. Prietenie vis-à-vis de Rameni, Giurgiu	2220	115.000,00	51,80	20		https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-2220-mp-1684046.html
12	Sos. Ghidaru Vama Giurgiu	10000	1.000.000,00	100,00		la 200 m de vama	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-10000-mp-1684046.html
13	Drumul Poplar, Giurgiu	331	3.374,00	10,19		loturi	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-331-mp-1684046.html
14	Str. Amfoc 28, Giurgiu	500	10.000,00	20,00	23	P+2; o faza 24 mp/mp	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-500-mp-1684046.html
15	Str. Amfoc 29, Giurgiu	1000	20.000,00	20,00	23	P+2; o faza 24 mp/mp	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-1000-mp-1684046.html
16	Sos. Ghidaru 198, Giurgiu	1665	46.620,00	28,00			https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-1665-mp-1684046.html
17	Sos. București - vis-à-vis de Sarambă, Giurgiu	3477	86.625,00	25,00	50	în lan 2025 a fost oferit cu 20 mp/mp pentru cel puțin din opt. 2024. Anunt de 525 zile	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-3477-mp-1684046.html
18	Str. Negru Vodă, Giurgiu	1035	40.404,00	39,00	12	în lan 2025 a fost oferit cu 40 mp/mp	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-1035-mp-1684046.html
19	Intr. Otului, Giurgiu - semi-central	700	35.000,00	50,00	17	în lan 2025 a fost oferit la același pret	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-700-mp-1684046.html
20	Drumul Amurgului, Giurgiu	1578	50.340,00	30,00		oferit din lan 2024 cu 38 mp/mp se poate bușina în 2 loturi de drum servitute	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-1578-mp-1684046.html
21	Intr. Navodului, Giurgiu	1700	25.000,00	14,71	11	în dec. 2024 a fost oferit la același pret	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-1700-mp-1684046.html
22	Ulicăa Hădăreșilor/Sos. Alexandriei, Giurgiu	800	16.000,00	20,00		oferit din dec. 2024 se achiziționează preț unde mai multe terenuri	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-800-mp-1684046.html
23	120 m de DNS (punte din drumurile europene E70 și E85), distanță de 600m, de pe Strada Pleșilor	3325	50.000,00	15,04	33	oferit la același pret în perioada ian-mai 2025.	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-3325-mp-1684046.html
24	Str. Gloriei, Giurgiu	17500	125.000,00	7,20	23	oferit în dec. 2024 la 142.000 eur P+3-M	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-17500-mp-1684046.html
25	Giurgiu	963	46.800,00	48,60	32	casă la 185	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-963-mp-1684046.html
26	Sos. Balanșarii	8000	120.000,00	15,00	30		https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-8000-mp-1684046.html
27	Centrul Com. Aurora	1454	485.920,00	336,00	21	U11 HAC/INRAI - oferit cu 437000; chirie 12 pac/mp	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-1454-mp-1684046.html
28	Intre Cărguș și San Cărgu, Giurgiu	58430	3.499.000,00	59,88	197	P+2; plac. betonata 12.000 mp	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-58430-mp-1684046.html
29	În apropiere de Tec, Giurgiu	4000	68.000,00	17,00		oferit în lan 2025 cu 11 eur/mp	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-4000-mp-1684046.html
30	Str. Lupeni, Giurgiu	2000	90.000,00	45,00	37	P+2E	https://www.zona.ro/afisarea/teren-de-constructii-in-giurgiu-2000-mp-1684046.html

31	Str. Poligonului, zona Plase sudate Gecor, Giurgiu, DN 5	2000	39.980,00	19,99		oferta in ian. 2025 la acelas pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenum/teren-industrial/anunt/teren-dn-5-giurgiu-fucusesti-1500mp-rona-plase-sudate-gecor/?id=374761615a.html
32	lesire la 25 m in centura - noua vama pe DN 5	5212	114.664,00	22,00	80/70	ofertat din febr. 2024 la acelas pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenum/teren-intravilan/anunt/namant-mirvalbea/26edd62604778a6480044b4829791e.html
33	aproprie centura Giurgiu	2000	15.000,00	7,50			https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenum/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan/6168318654b7b4d1c51927b23388322.html
34	Str. Toporasi 16, Giurgiu	268	30.000,00	111,94	10	ofertat din ian. 2025 la acelas pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenum/teren-intravilan/anunt/teren-77805442723556f83.html?_gl=1*1a5n3a1*_up=MQ..&cid=CwKCAjw..2GbhAYYcoAqHjUHTibjip&st=Entb-X3KAAGcnbShby3D7TbhlbzA9S517YRcCUQvQvD_BwE
35	in spate la Kaufland, Giurgiu	2800	28.000,00	10,00	100	posib. extind. pana la 3500 mp; ofertat din ian. 2025 la acelas pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenum/teren-intravilan/anunt/super-olieria/673896d1e55729f6ed1120b8d6dd4d2.html
36	Str. Neajlovului, Giurgiu	6237	74.844,00	12,00	17	a fost ofertat in oct. 2024 cu 13 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenum/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-cra-giurgiu-vad-purului/60b6236dd1d755e1a9ef898611f804b.html
37	Sos. Stanestiului, Giurgiu	1400	21.000,00	15,00	16	ofertat din ian. 2025 la acelas pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenum/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-murplu671544667804782eb100341365d31d.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/terenum/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03e3ec600407d0dd1ed9a3dfe95f07.html
39	Str. Popilor/Sos. Ghizdarului, Giurgiu	5000	50.000,00	10,00	20	ofertat din ian. 2025 cu 12 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenum/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/673896d1e55729f6ed1120b8d6dd4d2.html
40	Dr. Popilor, Giurgiu	500	32.480,31	64,96	25		https://www.storia.ro/ro/oferta/terenu-de-500-800-1500-mp-in-giurgiu-IDDG6e
41	Dr. Popilor, Giurgiu	500	12.500,00	25,00			https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenum/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-1100-mp-sos-vasa-ghizdarului-mirna-cra-giurgiu/67286546dd173451c87d3b36c5176.html?_gl=1*1p9wnv*_up=MQ..&cid=CwKCAjw..2GbhAYYcoAqHjUHTibjip&st=Entb-X3KAAGcnbShby3D7TbhlbzA9S517YRcCUQvQvD_BwE
42	Neajlovului 18, Giurgiu	10000	150.000,00	15,00	27	se poate lotiza	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenum/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-1100-mp-sos-vasa-ghizdarului-mirna-cra-giurgiu/67286546dd173451c87d3b36c5176.html?_gl=1*1p9wnv*_up=MQ..&cid=CwKCAjw..2GbhAYYcoAqHjUHTibjip&st=Entb-X3KAAGcnbShby3D7TbhlbzA9S517YRcCUQvQvD_BwE
43	Sos. Ghizdarului, Giurgiu	1100	35.000,00		20		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenum/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-1100-mp-sos-vasa-ghizdarului-mirna-cra-giurgiu/67286546dd173451c87d3b36c5176.html?_gl=1*1p9wnv*_up=MQ..&cid=CwKCAjw..2GbhAYYcoAqHjUHTibjip&st=Entb-X3KAAGcnbShby3D7TbhlbzA9S517YRcCUQvQvD_BwE
44	Str. Paltinului, Giurgiu	525	26.500,00		14	ofertat 179 de zile, fara transactie/oferta concreta	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenum/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-1100-mp-sos-vasa-ghizdarului-mirna-cra-giurgiu/67286

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in localitatea Giurgiu, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile oferite la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 112 - 180 euro/mp pentru o perioada de peste 12 luni.

In zona de amplasare a imobilului evaluat nu sunt amplasate constructii private. Zona de interes este in dezvoltare, se realizeaza proiecte imobiliare rezidentiale de mici dimensiuni, deprecierea economica apreciata de evaluator este de 55% - 71%. Valoarea ofertata a terenurilor urmeaza un trend usor ascendent care nu este confirmat de tranzactiile efective.

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 central-periferica 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 evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

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

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

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

3.1.3. OFERTA

Oferta de proprietati imobiliare este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi” (construite in general inainte de 1990) si cele „noi” (construite dupa aceasta data), pe de o parte si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. De exemplu, in zonele cu o structura rezidentiala mixta (blocuri si case/ vile), directiile generale de mai sus vor putea fi urmarite pentru segmentarea ofertei.

Oferta de cladiri rezidentiale ramane apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi spatii fiind caracterizata fie prin livrarea unor proiecte incepute inainte de 2007-2008, fie prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care, prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de o rata de absorbtie buna.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata – cladire rezidentiala, aceasta se identifica cu proprietatile similare din zona central – periferica a mun. Giurgiu, ca acces direct la strada asfaltata.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre inchiriere la data evaluarii constau din proprietati superioare ca varsta si localizare, cu preturi cuprinse intre 4 - 6 euro/mp, corespunzator suprafetei inchiriate si utilizarii specifice.

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 112 eur/mp – 180 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

Comparabile utilizate in analiza de piata:

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

teren liber de constructii cu localizare similara subiectului, suprafata 2069 mp, deschidere 20 ml considerata inferioara la str. Garii, utilizare potentiala rezidentiala sau comerciala, proprietate ofertata la vanzare din anul 2021 la valoarea de 215 eur/mp, in prezent 105 eur/mp.

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

teren liber de constructii cu localizare similara pe strada adiacenta in zona centrala, cu utilizare similara, suprafata 238 mp, deschidere 10 ml considerata similara la str. Toporasi, proprietate ofertata la vanzare pentru suma de 112 eur/mp, fara oferta concreta din anul 2023.

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

Teren de vanzare intravilan Giurgiu Teren intravilan in Giurgiu, situat in zona soseaua 1 Decembrie 1918 - 717 mp cu deschidere de 30 m - casa batraneasca + anexa racordate la energie cu contracte distincte, apa si canalizare cu posibilitate de racordare la gaze.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/case-vile/anunt/casa-p-1-zona-centrala-a-pietei/gh729ifh2igi7ff5280821i7f7g9eh1f.html>

proprietate imobiliara rezidentiala formata din teren cu suprafata de 131 mp si locuinta de 142 mp P+1 amplasata in zona similara, ofertata la vanzare cu valoarea de 65.000 eur a fost tranzactionata pentru valoarea de 53.000 eur. Aceasta comparabila a dat valoarea maxima a negocierii directe(24%) precum si deprecierea externa de 71%.

3.1.4. ECHILIBRUL

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

sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.⁸

3.1.5. CONCLUZII

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

Situatia actuala

Oferta de proprietati rezidentiale

Oferta de proprietati rezidentiale similare, respectiv locuinte din paanta cu finisaje inferioare amplasate pe teren central, central sau periferic indica un grad de depreciere economica mare si foarte mare, cererea este scazuta si valoarea proprietatilor este aproximativ egala cu valoarea terenului liber de constructii.

Oferta pentru inchirieri de spatii rezidentiale

Oferta de proprietati rezidentiale pentru inchiriere in mun. Giurgiu se manifesta din partea urmatoarelor participanti pe piata:

- proprietari care dezvoltă o afacere în sine din închirierea spațiilor;
- proprietari care dețin spații în exces și care le închiriază pentru a-și crește veniturile sau sa acopere cheltuielile indirecte generate de proprietati.

Motivul principal al dezvoltării acestei piețe este nivelul chiriilor practicate pe piața din Galati, nivel care permite recuperarea investiției în achiziționarea și modernizarea acestor spații într-un interval de timp de 10-15 ani.

Numărul de proprietăți de tip rezidential oferite spre închiriere este scazut, majoritatea preferând să vanda decât să inchirieze. În ceea ce privește spațiile rezidentiale oferite spre închiriere, în localitatea Giurgiu, oferta este scazuta sau nu este.

Cererea de spații rezidentiale

Cererea potențială de proprietăți de tip cladiri este in stagnare.

O parte din potentialii cumparatori se orienteaza spre construirea de cladiri rezidentiale motivatia fiind faptul ca diferenta între prețul de cumpărare și cel de construire se regăsește în avantajele care rezultă din deținerea unei cladiri noi, moderne, care nu necesita adecvări sau compartimentări.

Rata de neocupare si rata de capitalizare

Rata de neocupare medie este de 9-10% conform studiilor de piata realizate de CBRE ROMANIA, COLLIERS, DARIAN, JONES LANGA LASALLE, etc prezentate in Revista "Valoarea, oriunde este ea". In zona in care se afla imobilul evaluat rata de neocupare este cuprinsa intre 10-15% pentru cladirile de birouri care pot fi inchiriate la mp / birou si de aproximativ 15-20% pentru vechi cladiri rezidentiale transformate in cladiri administrative care pot fi inchiriate unui singur utilizator.

⁸SEV 100 – Cadrul general, par.14

Cererea pentru închiriere de spații rezidențiale

În ceea ce privește cererea pentru închirierea de spații rezultate din transformarea vechilor proprietăți rezidențiale acestea au înregistrat o stagnare în ultima perioadă, conform analizei de piață realizate de evaluator. Valorile oferite ale proprietăților rezidențiale scoase la vânzare au înregistrat creșteri în ultima perioadă, acestea nu sunt confirmate de tranzacții majore, efective.

Echilibrul pieței

Piața proprietăților imobiliare rezidențiale este în stagnare la nivelul orașului Giurgiu. Numărul tranzacțiilor este mediu inferior, proprietăți similare au perioada de ofertare de 12 – 36 de luni.

În baza informațiilor prezentate, referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind oferte de spații rezidențiale pentru vânzare și închiriere, în urma analizei și interpretării datelor, în cele ce urmează, am realizat o delimitare a subpiețelor și o sinteză a valorilor.

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor și a chiriilor, precum și nivelurile de preț percepute de piață pentru diferitele dimensiuni ale amplasamentelor pe fiecare zonă în parte. În urma analizei au rezultat ca nu există o piață activă pe acest segment imobiliar.

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alți factori care determină fluctuația prețurilor pe piața imobiliară sunt prezentați în continuare.

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este "prețul dorit" de către vânzatori, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de ofertă sunt întâlnite în zonele unde există puține vânzări similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații puține despre acestea.

Fluctuațiile leu/euro: majoritatea reperelor la produse și servicii pe piața imobiliară se exprimă în euro, respectiv prețurile de vânzare pentru terenuri/spații rezidențiale sunt în euro.

Speculațiile de creștere a prețurilor. Pe termen scurt este posibil să existe o tendință de stagnare a prețurilor. Vânzătorii trebuie să calculeze dacă produsul lor va mai avea succes în cazul în care solicită un preț prea mare. Pe termen lung, piața are mecanisme proprii de reglare. Acestea își vor demonstra eficiența în momentul în care oferta va fi absorbită de cerere. În acest moment prețurile stagnează pentru că cererea este scăzută față de oferta pieței.

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea evaluată, acesta se identifică cu proprietățile cu destinație de spații rezidențiale în zone mediane și median periferice cu vâd specific, cu toate facilitățile asigurate, care oferă caracteristici inferioare, în special prin prisma amplasamentului.

3.2. CEA MAI BUNĂ 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.

Conform analizei de piață realizate de evaluator, spațiile rezidențiale similare ca suprafața proprietății analizate au o valoare de vânzare echivalentă cu valoarea terenului liber. Conform scop raport de evaluare, trebuie determinată valoarea de piață a construcțiilor pentru determinarea valorii taxelor notariale, ca atare CMBU este considerată teren construit.

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

Deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că ar exista o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății subiect, s-a concluzionat că utilizarea rezidențială este cea mai bună.

1. spațiu industrial – proprietatea este amplasată în zona rezidențială, fără acces pentru utilaje industriale, ca atare această utilizare nu este permisă legal.
2. spațiu birouri – nu este recomandată, accesul în camere se realizează din holuri largi, cu suprafața mai mare decât cea a camerelor, costurile de reconversie nu justifică această utilizare.
3. proprietate rezidențială – utilizare curentă.
4. teren liber - construcția nu aduce valoare suplimentară proprietății imobiliare dar nu este justificată înălțarea acesteia.

Raportul de evaluare este întocmit în ipoteza utilizării în continuare a proprietății imobiliare, ca atare evaluarea este realizată în ipoteza CMBU – utilizare curentă (locuință și teren conform extras CF).

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, s-au utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări ale valorii:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

Toate abordările, utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață, se bazează pe informații de piață. Deși în formularea unei concluzii asupra valorii de piață în scopul garantării împrumutului, pot fi utilizate cele trei abordări indicate în SEV 100-Cadrul general, dacă proprietatea imobiliară este atât de specializată, încât nu există date suficiente pentru a se utiliza fie abordarea prin piață, fie abordarea prin venit, nu este adecvat ca proprietatea imobiliară să fie privită ca fiind o garanție admisibilă. Ca urmare, abordarea prin cost este rareori utilizată în evaluările pentru acest scop, fiind numai un mijloc de verificare a veridicității valorii determinate prin utilizarea altei abordări.⁹

Alegerea lor a depins de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață disponibile pentru analiză la data evaluării.

În cazul de față a fost utilizată abordarea prin cost, prezentarea acesteia și rezultatele obținute sunt expuse în cele ce urmează.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

În cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piață, a fost aplicată una dintre **tehnicile cantitative**, respectiv **analiza pe perechi de date**. Informațiile privind vânzarile comparabile au fost corectate pentru a reflecta diferențele între proprietatea subiect și proprietățile comparabile. Elementele de comparație includ: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Evaluatorul a identificat proprietăți similare oferite la vânzare dar aceasta abordare nu este relevantă pentru determinarea valorii construcțiilor ca atare această abordare a fost utilizată cu rezerve.

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății evaluate de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are

acest potential in contextul pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar). Aceasta abordare include doua metode de baza:

- **Capitalizarea venitului**
- **Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)**

Capitalizarea venitului se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare pentru proprietati comparabile. Metoda consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare. In aplicarea metodei se utilizeaza trei tipuri de venit:

- **(VBP)** venitul brut potential – materializeaza venitul total estimate a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima;
- **(VBE)** venitul brut efectiv – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- **(VNE)** venitul net efectiv – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie, etc.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii se transforma in valoarea proprietatii. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete, furnizate de piata imobiliara, privin tranzactiile incheiate (inchirieri, vanzari, cumparari). Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata, la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

Analiza DCF se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Chiria de piata¹⁰ este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

Proprietati similare nu au fost identificate ofertate sau inchiriate, ca atare aceasta abordare nu poate fi utilizata pentru determinarea valorii de piata.

4.4. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un comparator nu va plati mai mult pentru un active decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un comparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui active echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate.¹¹

¹⁰ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

¹¹ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii

Aceasta abordare este aplicata, in general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire net (dupa deducerea deprecierii). Ea se utilizeaza cand fie nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Procedura de evaluare presupune:

1. Estimarea valorii terenului in ipoteza liber de constructii (cand este cazul);
2. Estimarea costurilor de inlocuire a constructiilor edificate pe teren;
3. Estimarea tuturor deprecierilor (fizice, functionale si economice) si scaderea acestora din costul de inlocuire.

Terenul va fi evaluat utilizat metoda prin comparatii directe.

In cazul constructiilor se va calcula un cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corecteaza apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential cumparator, fata de echivalentul sau modern. Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.¹²

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

1. Metoda preluarii de pe piata imobiliara
2. Metoda varsta-durata de viata
3. Metoda segregarii

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- **Deteriorarea fizica** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025). Deprecierea fizica este calculata pentru o uzura a unui spatiu rezidential construit in anul inainte de anul 1950 raportat la o durata de utilizare de cca 60 ani – uzura 99%
- **Depreciere functionala** - reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025). Evaluatorul nu a identificat depreciere functionala.
- **Deprecierea externa** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025). Deprecierea externa a fost calculata pe baza informatiilor de piata 71%.

EXTRACTIA DE PE PIATA

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

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

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

4.5. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Valoare Locuinta C1	200 LEI
Valoare Teren	30.800 LEI
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	31.000 LEI

4.6. RISCURI

Avand in vedere riscurile specifice ale pietei imobiliare, pentru subiectul evaluat exista un risc ridicat tinand seama de tendinta si evolutia pietei actuale.

Avand in vedere configuratia si tipul proprietatii (referitoare la: tipul proprietatii imobiliare, amplasarea in cadrul incintei si al zonei, utilizarile posibile, delimitarea fizica, dotarea cu utilitati si starea tehnica a constructiilor), consideram ca evaluarea este adecvata scopului propus atat timp cat nu se produc modificari semnificative privind situatia fizica, starea fizica sau aparitia altor factori care pot influenta valoarea.

Suplimentar se considera ca este urmat un marketing adecvat și o expunere pe piață corespunzatoare, tinand cont de volumul mediu de unitati cu potential rezidential și de putere de absorbtie a pietei in contextul economic actual de scădere a interesului investitional și de limitare a creditarii către un segment din potentialii cumparatori.

Proprietatea subiect este:

- fara „restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora”.

Fata de riscurile specifice pietei imobiliare, pentru activul evaluat exista următoarele riscuri:

- puterea de cumparare mare necesara pentru potentialii cumpărători;

Efectele acestor riscuri resimtite pe piață sunt:

- reducerea numărului de potentiali cumparatori la cei cu putere financiara relativ mare;

- necesitatea expunerii un timp mai indelungat pe piata si efectuarea unei prezentari speciale care sa se adreseze exclusiv potentialilor cumparatori, astfel incat sa existe un “marketing adecvat”, in intelesul definitiei “valorii de piata”.

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 dezbaterii de vânzare, au fost utilizate date de intrare obținute de pe piață. În **abordarea prin cost** s-a determinat costul și deprecierea aferente unui activ cu aceeași utilitate, prin intermediul analizei costurilor și deprecierei 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 cost** 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 cost** este **relevantă și adecvată** pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect, raportat la scopul evaluării – **valoare de vânzare pentru proprietate rezidențială formată din teren și clădire cu grad de uzură estimat 99%**.

Valoare Locuinta C1	200 LEI
Valoare Teren	30.800 LEI
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	31.000 LEI

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 €		210.000	30.000	129.060
Suprafata- m ²	217,00	2.069,00	268,00	717,00
Pret oferta €/m ²		101	112	180
Ajustare pentru negociere		-5%	-10%	-24%
Valoarea ajustare		-5	-11	-43
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 5% - 15% .Proprietatile comparabile 1 si 2 oferate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective. Analiza efectuata pentru terenuri cu amplasare centala oferate la vanzare indica o perioada aferenta marketing a decvat 36 - 60 luni sau discount direct 24%		
Pret ajustat		96	101	137
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		96,4	100,7	136,8
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		96	101	137
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		96	101	137
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	iun.26	iun.26	iun.26	sept.25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		96	101	137
Localizare	I C Bratianu 150/central cu vizibilitate f buna	Str. Garii/asimilat central cu vizibilitate f buna	Str. Toporasi 10	1 decembrie 1918 / central cu vizibilitate buna
Ajustare		0%	5%	0%
Valoarea ajustare		0	5	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari, proprietatile comparabile au localizare centrala		
Acces/ Vizibilitate	bun/bun	bun/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari, comparabilele au acces si vizibilitate similara		
Utilizare	rezidential/comercial/admi n	rezidential/comercial/admi n	rezidential/comercial/admin	rezidential/comercial/admin
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=30%, h=P+3-4	POT 70%, H = P+1+M	CUT=2mpADC/mp , POT=50%, h=P+3-4	CUT=1,5mpADC/mp , POT=30%, h=P+3-4
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-constructii in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.		
Deschidere	10	22	10	30
procentul laturilor	0,46	0,23	0,37	1,26
Ajustare		10%	0%	0%
Valoarea ajustare		10	0	0
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari, deschiderea pentru comp 1 este suficienta pentru lotizare si/sau utilizari alternative inclusiv comercial cu desfacere. Interviu direct indica 10 - 20% ajustare pentru acest element de calcul.		

Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	217	2.069	268	717
Ajustare		4%	0%	-26%
Valoarea ajustare		4	0	-36
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari, analiza pe perechi de date comp 1 si comp 3 raportate la comp 2 care este similara subiectului raportului de evaluare indica ajustarea pentru acest element de calcul.			
Alte ajustari	liber, forma regulata	liber, forma neregulata	liber	liber
Ajustare		5,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		5	0	0
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari, pierderea de utilitate identificata pentru comp 1 este estimata 5%			
		da	da	da
Ajustare neta		19	5	-36
		19%	5%	-26%
ajustare bruta		18,79	5,04	36,05
		19,48%	5,00%	26,36%
Pret ajustat		115	106	101
	Euro	Lei		
Valoare adoptata/mp	106	565	141	
Valoare teren	22.955	122.688		
rotunjit la	22.955	122.700	30675	
Curs Euro	5,3447	0		
		115	106	101
		-12,55%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (101 E/mp la 115 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 2 a indicat ca valoarea acesteia este 106 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 122.700 lei.

Valoare ¼ aferent locuinta – 150 lei

Valoare ¼ aferent teren – 31.000 lei

Determinare cost de inlocuire net cladire

CLĂDIRE DIN PAIANTĂ				
Denumire	Simbol	pret	indice	cost actualizat
	Kost Plus	carte	2026 - 2027	2026 - 2027
Fundații și structura	FUNSTRPA	705,4	2,6695	1.883,1
Finisaj	FINPA	486,1	4,9689	2.415,4
Instalația electrică și 3 sobe	ELINSOBPA	65,0	4,7831	310,9
			lei/mp	4.609,4
			eur/mp	862,4244579

Calcul depreciere externa

Crt	Oferta 2
	ZIDARIE
a Pret oferta proprietate similara	55.000,00 Euro
b Ajustare pentru negociere (%)	4%
c Pret oferta negociat ($1 \times (1-b)$)	53.000,20 Euro
d Suprafata teren	131,00 mp
e Valoare estimata pentru teren (estimata de evaluator)	112,00 Euro/mp
f Total valoare teren ($d \times e$)	14.672,00 Euro
g Pret oferta ramasa pentru constructii ($c - f$)	38.328,20 Euro
h CIB constructie (estimat de evaluator)	1344,41 Euro/mp
i Suprafata desfasurata constructie	142,00 mp
j Total CIB constructie ($h \times i$)	190.905,81 Euro
k iere fizica (estimata de evaluator folosind durata de via	30%
l Depreciere functionala	0%
m CIB depreciat fizic si functional ($j \times (1-k) \times (1-l)$)	133.634,07 Euro
n Depreciere externa ($((m-g)/m)$)	71%

Valoare teren – metoda extractiei

Construcție	SC - mp	Cost de nou €/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actual	Structura	Instalații	Anvelopa	Finisaje	33% TOTAL	Valoare depreciată fizic	Deprec. funct.	Deprec ext	Valoare ramasa Euro
casă zidarie p+1	142,00	1.344 €	1.344,41 €	100%	190.906 €	1.344,41 €	190.906 €	18,75%	16,67%	25,00%	50,00%	30,02%	133.594	0,00%	71,00%	38.742 €
Costul de nou a fost preluat din Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri comerciale, Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti																
Val ramasa constructie		38.742 €														
Valoare teren		14.258 €														
Suprafata teren proprietate (mp)		131														
Valoare teren euro/mp		108,84 €														
Valoare negociata proprietate		53.000 €														

Valoare constructie – abordarea prin cost, metoda costului de inlocuire net

Constructie	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actual	Structura	Instalatii	17%	Anvelopa	14%	Finisaje	20% TOTAL	Valoare depreciata fizic	Depreciata funct	Depreciata ext	Valoare ramasa Euro	Valoare ramasa Lei
locuinta palant	51,00	862 €	862,00 €	100%	43.962 €	862,00 €	43.962 €	98,33%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	99,17%	366	0,00%	71,00%	106 €	567 Lei



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 47757 Giurgiu

Nr. cerere	74101
Ziua	18
Luna	06
Anul	2026
Cod verificare 100213434705	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 5861/N

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Bdul I.C.BRATIANU(FOST EROILOR), Nr. 150

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 4965	Din acte: 221 Măsurată: 217	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 4965-C1	Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Bdul I.C.BRATIANU(FOST EROILOR), Nr. 150	S. construită la sol: 51 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
49538 / 08/11/2007			
Act De Vanzare nr. 4854, transcris sub nr. 6481, din 01/01/1927 emis de Tribunalul Vlașca; Certificat De Moștenitor nr. 187, din 19/03/1979 emis de Notariatul de Stat Giurgiu; Certificat De Moștenitor nr. 89, din 16/11/2004 emis de BNP Nica; Certificat De Moștenitor nr. 314, din 30/03/1984 emis de Notariatul de Stat Giurgiu;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 6/64	1) POPESCU ILEANA	A1, A1.1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 5/64	1) POPESCU FLORIN-GEORGE	A1, A1.1 / B.9
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 5/64	1) POPESCU PETRUȚA GABRIELA	A1, A1.1
19808 / 25/02/2026			
Act Notarial nr. 05, din 25/02/2026 emis de Richiteanu Roxana Camelia;			
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/4	1) MUNICIPIUL GIURGIU	A1, A1.1
74101 / 18/06/2026			
Act Notarial nr. 525, din 16/06/2026 emis de Ujeniuc Marinela;			
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2	1) VIȘAN CĂTĂLIN-PAUL 2) VIȘAN GINA-ALINA, soț, comunitate legată de bunuri	A1, A1.1
C. Partea III. SARCINI .			
Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
NU SUNT			

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
CAD: 4965	Din acte: 221 Masurata: 217	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra viilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 221 Masurata: 217				

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 4965-C1	constructii de locuinte	51	Cu acte	S. construita la sol:51 mp;

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta externa nr.201433/16-06-2026 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 232.

Data solutionarii,

18-06-2026

Data eliberarii,

Asistent Registrator,
MIHAI-VALENTIN MIREA

(parafa si semnatura)

Referent,

(parafa si semnatura)

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

Document care contine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 si Legea 109/2018

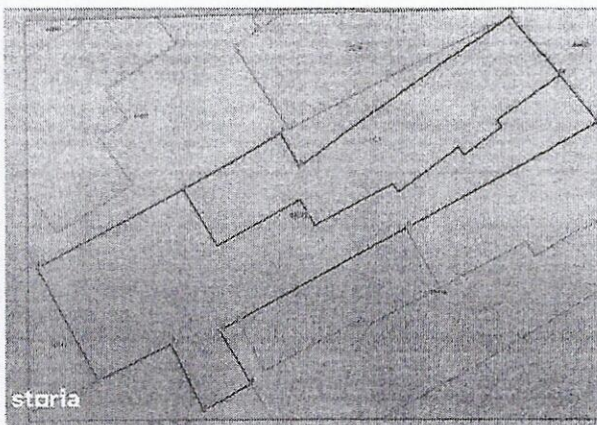
Pagina 2 din 2

Către client informație online la adresa epay.ancpi.ro

Regimul de acces la informații

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-de-vanzare-ultracentral-str-dan-barbilian-nr-32-IDCJQe>



Casa de vanzare ultracentral str. Dan barbilian nr.32

74 000 € 253,42 €/m²

Profilul casei

Calculaază rata lunară

Giurgiu, Giurgiu

Casa de vânzare

Suprafață utilă:	292 m ²
Numărul de camere:	3
Tip clădire:	fără informații

De vânzare casa, racordată la apă
Mai multe detalii la telefon.

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

Teren

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

30 000 EUR

111,94 EUR/m²

Valeabil din 29.09.2025 16:44

Specificații

Suprafata terenului 268 m²

Descriere

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

ID anunt: 20051392

Vizualizări: 1800



N. Madalina

Anunt adaugat de pe OLX.ro

0737 212 502

Numă*

laurentiu

E-mail*

laurentiuemil.vieru@gmail.com

Număr de telefon*

+40

758091441

Mesajul tău*

Doresc să explorez informații suplimentare despre această casă de



Eugenia

Vezi toate anunțurile

0762660997

Contactează vânzătorul

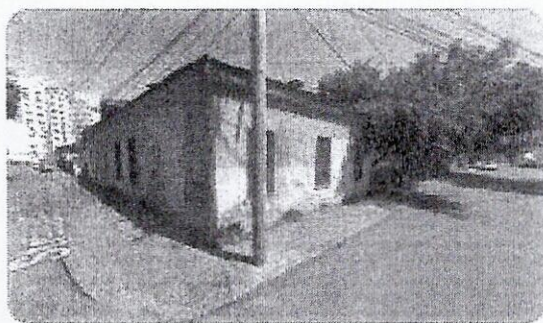
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

23/06/2026	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
13/06/2026	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
20/05/2026	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
22/04/2026	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
31/03/2026	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
29/06/2025	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
11/06/2025	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
27/05/2025	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
30/04/2025	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
16/04/2025	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
22/10/2024	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
15/10/2024	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
01/10/2024	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
23/09/2024	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
31/12/2023	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
24/12/2023	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
17/12/2023	Actualizat	€ 30000	romimo.ro
10/12/2023	Actualizat	€ 30000	romimo.ro

+40757414247



Teren ultracentral in Giurgiu 300mp Oportunitate de a achizitiona un teren de 300 mp situat in inima orasului Giurgiu, la intersectia strazilor Nicolae Gogol si Foisor. Caracteristici principale:

- Suprafata: 300 mp
- Utilitati: Toate utilitatile disponibile
- Localizare: Ultracentrala, facilitand accesul rapid la principalele puncte de interes
- Constructie existenta: Casa din caramida de 150 mp, in stare avansata de uzura

Puncte de interes in proximitate:

- Institutii educationale: Scoala Gimnaziala Mihai Eminescu
- Parcuri si zone verzi: Parcul Alei
- Centre comerciale: Magazine si piete locale
- Transport public: Statii de autobuz in imediata apropiere
- Institutii medicale: Spitalul Judetean de Urgenta Giurgiu

Acest teren reprezinta alegerea ideala pentru dezvoltari rezidentiale sau comerciale, datorita pozitionarii sale strategice si accesului facil la toate facilitatile urbane. Nu ratati sansa de a investi intr-o proprietate situata in centrul orasului Giurgiu!

Pentru mai multe informatii si programarea unei vizionari, va rugam sa ne contactati.

Proprietate	PMZ	Comparabile	Intrări noi pe plată	Valoare
€ 65.000	€ 160.500 ↓ 11,8% în ultima lună	1	0	

Toate actualizările ▼

Afișare grafic

Data	Eveniment	Pret	Sursa	Tendință
27/05/2026	Intrat pe plată	€ 65000	imobiliare.ro	

Proprietate
€ 71.500
↓ 4,9% de la € 71500

PMZ
€ 18.250
↓ 27,0% în ultima lună

Comparabile
53
↓ 17,2% în ultima lună

Intrări noi pe piață
13

Toate actualizările ▾

Afișare grafic

Data	Eveniment	Preț	Sursa
24/03/2026	Actualizat	€ 71500	olx.ro
17/03/2026	Actualizat	€ 71500	olx.ro
25/01/2026	Actualizat	€ 71500	olx.ro
04/11/2025	Actualizat	€ 71500	olx.ro
15/09/2025	Scădere preț	€ 71500 4,9%	olx.ro
13/08/2025	Actualizat	€ 75000	olx.ro
13/07/2025	Actualizat	€ 75000	olx.ro
12/06/2025	Actualizat	€ 75000	olx.ro
24/03/2025	Actualizat	€ 75000	olx.ro
21/02/2025	Actualizat	€ 75000	olx.ro
05/09/2024	Intrat pe piață	€ 75000	olx.ro

<https://lajumate.ro/teren-zona-centrala-bulevardul-ion-ic-bratianu-16714844.html>

Teren Zona centrala Bulevardul Ion IC Bratianu Oportunitate investitie Giurgiu, Bd. Ion I. C. Bratianu Teren de vanzare in Giurgiu, amplasat pe Bulevardul Ion I. C. Bratianu, una dintre cele mai circulante artere ale orasului. Suprafata: 240 mp Deschidere la strada: 10 m Constructie din caramida, demolabila, trecuta in acte Vizibilitate excelenta, acces direct din bulevard Potrivit pentru spatiu comercial, birouri sau proiect rezidential Detin Certificat de urbanism Pentru mai multe informatii si vizionari,

contact telefonic 0729702289

Pret 40000EUR negociabil

Proprietate
€ 40.000
↓ 27,0% în ultima lună

PMZ
€ 18.250
↓ 27,0% în ultima lună

Comparabile
53
↓ 17,2% în ultima lună

Intrări noi pe piață
13

Toate actualizările ▾

Afișare grafic

Data	Eveniment	Preț	Sursa
09/01/2026	Intrat pe piață	€ 40000	lajumate.ro

Proprietate
€ 45.000
↓ 27,0% în ultima lună

PMZ
€ 18.250
↓ 27,0% în ultima lună

Comparabile
53
↓ 17,2% în ultima lună

Intrări noi pe piață
13

Toate actualizările ▾

Afișare grafic

Data	Eveniment	Preț	Sursa
08/01/2026	Intrat pe piață	€ 45000	olx.ro

Comp 1

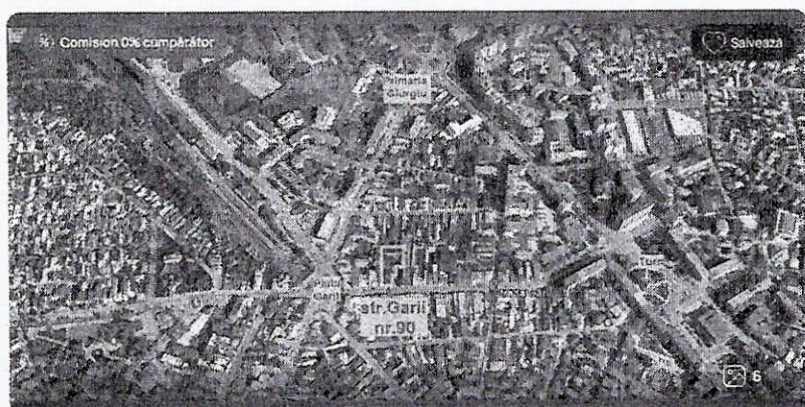
CEAROM EVALUARI SRL

37

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



Gheorghe Lazar
Director agent
IMS PROPRIETATI



0749274716
0212095673

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează abuz

Descriere teren

Proprietatea este situata in Giurgiu, zona ultracentrala, str. Garii, nr. 90.

Suprafata teren: 2069 mp

Ideal comercial - rezidential

PRET - 210.000 euro + TVA

Contact:

Gheorghe Lazar - [0749274716](tel:0749274716) [Apelează acum](#)

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

Comp 3

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

Teren de vanzare intravilan Giurgiu Teren intravilan in Giurgiu, situat in zona soseaua 1 Decembrie 1918 - 717 mp cu deschidere de 30 m - casa batraneasca + anexa racordate la energie cu contracte distincte, apa si canalizare cu posibilitate de racordare la gaze. Pret: 180EUR/mp

+40760235486 -

7183116 - Giurgiu (GR) **PETRAUSPERA**

IMAGINI (0) LOCALIZARE ISTORIC (0)

Acțiuni

Proprietate	PMZ	Comparabil	Intări noi pe piață	Vanzarea Mediană Estimată
€ 129.060 + 21,5% din € 106.000	€ 12.000 + 25,0% din ultimul an	60 + 0,0% din ultimul an	18 + 20,0% din ultimul an	Giurgiu € 17.000 Giurgiu € 15.000
Totale actualizate				Tendința în ultimele 12 luni Giurgiu + 0,0% Giurgiu + 0,0%
Data	Eveniment	Pret	Sursa	
24/09/2025	Actualizat	€ 129.060	OLX	

Postat 23 septembrie 2025

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

129 060 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 717 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/case-vile/anunt/casa-p-1-zona-centrala-a-pietei/gh729ifh2igi7ff5280821i7f7g9eh1f.html>

Casă P+1,Zona Centrală a Pieței

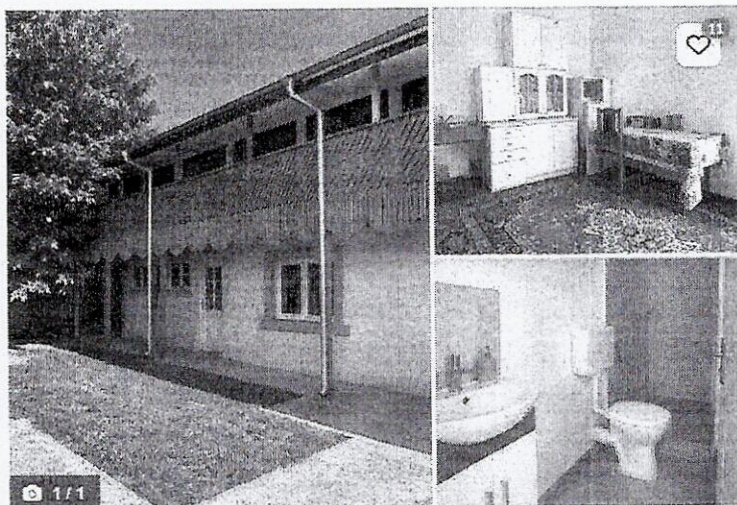
65 000 EUR

negociabil

458 EUR/m²

Valabil din 09.09 2026 18:50

Giurgiu, Giurgiu
Piețea Centrală a Pieței
pe hartă



Specificații

Suprafata utila 142 m²

☎ Telefon validat



horahaniu petrut

Vezi toate anunțurile

0741822228

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

Suprafata utila	142 m ²
Suprafata terenului	131 m ²
Numar camere	4 camere
Anul constructiei	2011
Incalzire	lemn

Descriere

Casă P+1 în centrul Giurgiului Str. Nicolae Bălănescu nr. 50

Vând proprietate situată în zona centrală a municipiului Giurgiu, ideală pentru locuință, sediu firmă, cabinet sau investiție.

Teren 131 mp
Casă din cărămidă P+1
71 mp parter + 71 mp etaj
4 camere, bucatărie, baie
Acoperiș nou
Instalație electrică refăcută
Zonă liniștită, aproape de Piața Centrală

Preț: 55 000

Vizionare unică: Sâmbătă, ora 11:00

După vizionare, cei interesați pot depune oferte de cumpărare în plic închis.

Plata integrală. Nu se acceptă credit bancar.

PROPRIETAR

ID anunț: 1780169616

Vizualizări: 940

tranzactie efectiva, 53.000 eur conf interviu direct - proprietar Horahaniu Petrut

Proprietate	PMZ	Comparabile	Intrări noi pe piață	Valoarea Mediană Estimată
€ 65.000	€ 59.750 ↗ 25,3% în ultima lună	53 ↘ 13,5% în ultima lună	11 ↘ 50,0% în ultima lună	Giurgiu € 59.750 Giurgiu € 64.893
Toate actualizările				Tendința în ultimele 12 luni
Data	Eveniment	Preț	Sursa	Giurgiu 1 - 10,2% Giurgiu 1 - 23,2%
09/09/2026	Actualizat	€ 65000	romimo.ro	<p>Prețul estimat este calculat pe baza datelor disponibile în baza de date a proprietăților similare și poate să difere de prețul real de vânzare. Pentru mai multe detalii, consultați anunțul de vânzare.</p>
30/08/2026	Actualizat	€ 65000	romimo.ro	
15/07/2026	Actualizat	€ 65000	romimo.ro	
01/07/2026	Actualizat	€ 65000	romimo.ro	
16/06/2026	Actualizat	€ 65000	romimo.ro	
03/06/2026	Intrât pe piață	€ 65000	romimo.ro	