



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 810 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 35087

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.126.613/18.11.2025;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.127.272/20.11.2025;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- solicitarea societății PRODESIGN 2002 S.R.L., prin administrator Gebăilă Florentina, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.90.515/05.08.2025;
- certificatul de urbanism nr.529/22.10.2025;
- prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea Regulamentului de concesionare a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu, prevederile art.308, art.309, art.312, alin.(1) și alin.(3) și art.362, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal, prevederile art.13 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c”, alin.(6), lit.„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 însușește propunerea privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 810 mp., identificat cu număr cadastral 35087, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, strada Vaporului.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 810 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, strada Vaporului, conform Anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 810 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, strada Vaporului, conform Anexei 2.

Art.4. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 810 mp., identificat cu număr cadastral 35087, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, strada Vaporului.

Art.5. Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 1.706 Euro/an, care se achită trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată durata derulării acestuia.

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

Art.7. Documentația de atribuire a contractului de concesiune ce urmează a fi întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Art.8. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Muscalu Ionel

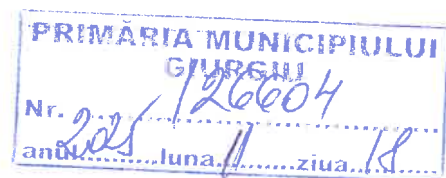
**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

**Giurgiu, 27 noiembrie 2025
Nr. 285**

Adoptată cu un număr de 11 voturi pentru, 4 voturi împotriva și 4 abțineri,
din totalul de 19 consilieri prezenți

ANEXA 1



STUDIU DE OPORTUNITATE

**PRIVIND ÎNȚIEREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A UNUI TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 810 MP REAL
MASURATI, PROPRIETATE PRIVATĂ A MUNICIPIULUI GIURGIU SITUAT ÎN ORAȘUL GIURGIU, STRADA
VAPORULUI ADIACENT MARKET, JUD. GIURGIU**

Laurentiu-Emil Vieru

Semnat digital de Laurentiu-Emil
Vieru
Data: 2025.11.12 17:22:49 +02'00'

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea bunului care face obiectul concesiunii

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

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

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

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

DATE GENERALE

Conform notei de comanda nr. 121222/04.11.2025 din partea PRIMARIEI GIURGIU

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

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității concesiunii terenului intravilan, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, amplasat str. Vaporului adiacent Market, mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu și determinarea valorii minime a redevenței din concesiune.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 13.10.2025 iar cursul euro este 1EUR= 5,0845 lei.

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

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

Art 13 (1) „Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

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

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

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

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

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

Secțiunea a 3-a Concesionarea bunurilor proprietate publică

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

ARTICOLUL 303. Titularii dreptului de concesiune

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

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

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

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

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

Terenul în suprafața de 810 mp este amplasat în intravilanul orașului Giurgiu, str. Vaporului adiacent Market. Terenul ce urmează a fi concesionat are destinația intravilan curți-construcții conform CF 35087 și este neutilizat la data inspecției. Pe teren a fost identificată o platformă betonată în stare avansată de uzură.

Acest teren nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate publică sau de restituire depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

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

Acest proiect valorifică suprafața de 810 mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții în orașul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de proprietăți imobiliare sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesionarea lui.

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

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623436, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

CAPITOLUL I Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Terenul este situat în intravilanul orașului Giurgiu, str. Vaporului adiacent Market.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF UAT Giurgiu conform CF 35087. Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra terenului în suprafața de 810 mp, teren aparținând domeniului privat al Mun. Giurgiu.

Localizarea amplasamentului: intravilanul localității Giurgiu, jud. Giurgiu, str. Vaporului adiacent Market cu acces pe alee betonată din str. Vaporului și Tineretului.

- caracteristici fizice ale terenului, (suprafața, forma, pante, deschideri, etc)
- Forma: neregulată
- Planșitate: plan
- Alte informații: teren neutilizat la data inspecției
- utilizarea actuală a amplasamentului: curți-construcții conform extras CF
- utilități: rețea de energie electrică, apă, canalizare, gaze în zonă
- utilizarea terenurilor din vecinătatea amplasamentului: rezidențial și comercial

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

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

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

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la utilizarea proprietății imobiliare în conformitate cu destinația dată terenului prin PUZ la data emiterii studiului de oportunitate. Proprietatea se află în stare de parșire, neutilizată, neutilizabilă, afectând negativ imaginea dpdv urbanistic. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului public în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

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

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

CAPITOLUL III Nivelul minim al concesiunii

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

Potrivit art. 306 C. Adm.:

„Durata concesiunii

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

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

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

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

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

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

Estimarea valorii minime a redevenței dinconcesiune

Având în vedere valorile obținute în raportul de evaluare și utilizarea terenului (curți-construcții) pentru estimarea valorii minime a redevenței din concesiune a fost utilizată valoarea obținută prin abordarea prin piața metoda comparației vânzărilor.

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

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

În urma aplicării metodelor descrise în Raportul de evaluare nr. 90.15 din data de 13.10.2025 rezultatele obținute sunt următoarele:

Abordarea prin piata

VALOARE RECOMANDATA - FTVA	LEI	EURO
	216.900	42.647
- valoare unitara	268 Lei/mp	53 Euro/mp
Valoare redeventa din concesiune	8676 lei/an	1706 eur/an

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

În calculul redevenței a fost aplicată abordarea prin piață - metoda comparației vânzărilor, respectiv 216.900 lei. Valoarea redevenței minime raportată la o perioadă de amortizare de 25 de ani este de 8676 lei/an, respectiv 1706 euro/an.

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

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

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

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

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

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

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR
GENERAL**

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

CAPITOLUL V Durata estimată a contractului de concesiune

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

CAPITOLUL VI Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

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

CAPITOLUL VII Avize obligatorii

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

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

Intocmit de:

CEAROM EVALUARI SRL

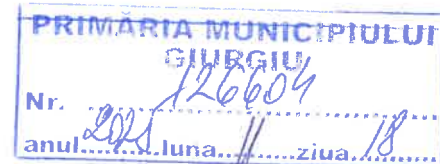


CEAROM EVALUARI SRL

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

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

ANEXA 2



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara:

➤ Teren intravilan in suprafata de 810mp

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN
NR. CAD. 35087 UAT GIURGIU, STR. VAPORULUI ADIACENT MARKET IN SCOPUL CALCULARII REDEVENTEI
DIN CONCESIUNE, PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizatori: PRIMARIA GIURGIU

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

✓ Evaluator Vieru Laurentiu Emil

Laurentiu-Emil Vieru

Semnat digital de Laurentiu-Emil Vieru
Data: 2025.11.12 17:15:17 +02'00'

10.11.2025

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

SINTEZA EVALUĂRII

Raport 90.15/10.11.2025

Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	10.11.2025		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara domeniul privat formata din teren intravilan considerat liber de constructii – nr. cad.35087, conform comanda beneficiar		
Adresa proprietatii	Mun. Giurgiu, Str. Vaporului adiacent Market		
Proprietari	PRIMARIA GIURGIU, domeniul privat		
Numar Carte Funciara	35087		
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: Extras CF -Act Administrativ nr. HCLM 213 din 2013 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU		
Utilizarea actuala	Neutilizat la data inspectiei. Pe teren a fost identificata o platforma betonata in stare avansata de uzurarea terenului in stare de „liber de constructii”.		
Cea mai buna utilizare	Administrativ si comercial. Terenul are acces la drum public prin alee de acces si este inconjurat de proprietati rezidentiale si comerciale.		
Ocupanti:	Proprietar: ☒	Concesionar: ☐	Libera: ☒
Suprafete (mp)	TEREN: 810 mp (masurat), 810 mp din acte, conform extras CF nr. 99147/2025		
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in loc. Giurgiu, str. Vaporului adiacent Market, jud. Giurgiu. Proprietatea imobiliara se află în zona median-centrala a orasului. Zona are caracter rezidential valorile terenurilor sunt relativ mari din cauza potentialului constructiv. Gradul de ocupare al terenului este relativ crescut terenurile din zona sunt utilizate conform destinatiei curti-constructii. Zona dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii.Terenul are acces la drum public asfaltat prin alee de acces betonata. Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaze (in zona). Teren neimprejmuit.		
Descriere teren	Teren liber cu forma neregulata, amenajat cu platforma betonata in stare avansata de uzura, fara acces direct la zona de trafic intens care asigurat de strazile Tineretului si Vaporului. Deschidere la drum public asfaltat prin alei de acces betonate.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanta
	Electrice	☒	La limita
	Incalzire	☐	La limita
	Alimentare cu apa	☒	La limita

	Alimentare cu gaze	☒	La limita
	Canalizare	☒	La limita
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	☐ DA ☒ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Fara sarcini.		
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unui teren intravilan. Terenul median-central, categorie de folosinta curti-constructii cu deschidere la alei de acces betonate, cu o banda pe sens, zona comerciala si rezidentiala.		
Abordari in evaluare:	S-au aplicat urmatoarele abordari: abordarea prin piata – comparatia vanzarilor		
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu cuprinde TVA)	LEI	EURO	
	216.900	42.647	
- valoare unitara	268 Lei/mp	53 Euro/mp	
- valoare redeventa din concesiune	8676 lei/an	1706 eur/an	
Curs de schimb valutar (lei/EUR – curs BNR)	5,0854		



VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
AUT. 0705/2025

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR



CUPRINS

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

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2025. 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. 0705/2025



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 importanță precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚA A EVALUĂRII

Evaluarea¹ este cerută de către Client pentru determinarea **valorii de piață pentru calcularea redevenței din concesiune pentru o perioadă de amortizare de 25 ani.**

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUĂRII

1.4.1. Adresa postală: Proprietatea este situată în Giurgiu, Str. Vaporului adiacent Market, jud. Giurgiu, nr. cad. 35087, CF 35087.

1.4.2. Identificare cadastrală

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF 35087 a mun. Giurgiu, nr. cad. 35087.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului compus din teren intravilan în suprafața măsurată de 810 și construcție care nu face obiectul raportului de evaluare, conform CF 35087, proprietatea publică a MUNICIPIULUI GIURGIU, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

1.4.3 Drept de proprietate

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

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.

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

² prin "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 = 5,0854 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **10.11.2025.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

³Evaluarea include toate cercetările, informațiile, rationamentele, 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. 35087 - Act Administrativ nr. HCLM 213 din 2013 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU
- **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 neviolate; orice abatere de la această ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage responsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit 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 in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale:

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

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

Art. 308. – Durata concesiunii

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

Art. 309. – Redevența

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

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

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

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

Ipoteze speciale:

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

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

Art. 308. – Durata concesiunii

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

Art. 309. – Redevența

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

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

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

acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat si al CEAROM, in calitate de semnatori ai raportului;

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

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

1.13. DATA RAPORTULUI: Data la care este emis raportul de evaluare este 10.11.2025.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

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

Proprietatea a fost inspectata de catre Vieru Laurentiu, evaluator autorizat EPI in data de 29.09.2025. Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului Primariei GIURGIU, la exterior, cuprinzand amplasamentul. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre beneficiar, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

In urma investigatiilor, nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si 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. Vaporului adiacent Market, judetul Giurgiu, pe suprafata totala de 810 mp. Acces din drum public asfaltat prin alei de acces betonate.



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

În urma analizei activității pieței imobiliare, ținând cont de tipul proprietății subiect, de scopul evaluării și tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piață la nivel de zonă.

Imobilul este situat în localitatea Giurgiu – amplasare median-centrală. Din punct de vedere edilitar, este zonă în dezvoltare – sunt finalizate sau în curs de finalizare proiecte comerciale și reprezintă zona pentru care este evidențiat un mare interes tranzacțional pentru terenuri cu potențial comercial.

Din punct de vedere economic, este o zonă cu economie activă și somaj redus.

Imobilul are amplasare favorabilă, poluarea este în limite normale. Ambiant civilizat.

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

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:

31	Str. Poligonului, zona Plase sudate Gecor, Giurgiu, DN 5	2000	39.980,00	19,39		oferita în ian. 2025 la același preț	https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-30x120m-teren-dn-5-giurgiu-2000m2-1500mp-2025-01-15-1615.html
32	terea la 25 m in centura - noua vama pe DN 5	5212	114.664,00	22,00	80/70	oferat din febr. 2024 la același preț	https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-5212m2-11466400-2024-02-15-1615.html
33	apropriere centura Giurgiu	2000	15.000,00	7,50			https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-2000m2-15000000-2024-02-15-1615.html
34	Str. Toporăni 16, Giurgiu	268	30.000,00	111,94	10	oferat din ian. 2025 la același preț	https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-268m2-30000000-2025-01-15-1615.html
35	în spate la Kaufland, Giurgiu	2800	28.000,00	10,00	100	posib. achiz. para la 1500 mp; oferat din ian. 2025 la același preț	https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-2800m2-28000000-2025-01-15-1615.html
36	Str. Neajlovului, Giurgiu	6237	74.844,00	12,00	17	a fost oferat în oct. 2024 cu 13 eur/mp	https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-6237m2-74844000-2024-10-15-1615.html
37	Sos. Stanestiului, Giurgiu	1400	21.000,00	15,00	16	oferat din ian. 2025 la același preț	https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-1400m2-21000000-2025-01-15-1615.html
38	Str. Mavodului 7, Giurgiu	2500	75.000,00	30,00	17	oferat în dec. 2024 cu 23 eur/mp	https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-2500m2-75000000-2024-12-15-1615.html
39	Str. Plopiilor/Sos. Ghizdaruului, Giurgiu	5000	50.000,00	10,00	20	oferat din ian. 2025 cu 12 eur/mp	https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-5000m2-50000000-2025-01-15-1615.html
40	Dr. Plopiilor, Giurgiu	500	32.480,31	64,36	25		https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-500m2-3248031000-2024-02-15-1615.html
41	Dr. Plopiilor, Giurgiu	500	12.500,00	25,00			https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-500m2-12500000-2024-02-15-1615.html
42	Neajlovului 18, Giurgiu	10000	150.000,00	15,00	27	se poate lotiza	https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-10000m2-150000000-2024-02-15-1615.html
43	Sos. Ghizdaruului, Giurgiu	1100	35.000,00		20		https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-1100m2-35000000-2024-02-15-1615.html
44	Str. Paltinului, Giurgiu	525	26.500,00		14	oferat 179 de zile, fara transactia/ oferta concreta	https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-525m2-26500000-2024-02-15-1615.html
45	Zona Istru, Giurgiu	3000	150.000,00	50,00	9	se poate lotiza	https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-3000m2-150000000-2024-02-15-1615.html
46	Sos. Alexandriei 176, Giurgiu	3700	129.500,00	35,00	24		https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-3700m2-129500000-2024-02-15-1615.html
47	Zona Vama, str. Neajlovului, Giurgiu	5000	60.000,00	12,00			https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-5000m2-60000000-2024-02-15-1615.html
48	Intr. Hodoiva/Sos. Alexandriei, Giurgiu	1385	27.700,00	20,00	P+1+M		https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-1385m2-27700000-2024-02-15-1615.html
49	Intr. Soimului, Giurgiu	1897	56.910,00	30,00	20	postat din febr. 2025 la același preț	https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-1897m2-56910000-2025-02-15-1615.html
50	Sos. 1 Decembrie 1918, Giurgiu	717	129.060,00	180,00	30	casă batrânească+anexa	https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-717m2-129060000-2024-02-15-1615.html
51	Uliciara Rarău 27, Giurgiu	698	24.000,00	34,3835415		oferta 104 zile fara concretizare	https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-698m2-24000000-2024-02-15-1615.html
52	Magnoliei/negru Voda	1500	82.500,00	55,10			https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-1500m2-82500000-2024-02-15-1615.html
53	Negru Voda Lucmar	1600	80.000,00	50,00			https://www.pub824.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/teren-10x120m-teren-dn-5-giurgiu-1600m2-80000000-2024-02-15-1615.html

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

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in localitatea Giurgiu, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile oferite la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 50 - 112 euro/mp pentru o perioade de peste 12 luni.

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere

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

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

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

3.1.2. CEREREA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3. OFERTA

În ceea ce privește oferta de terenuri din zona analizată, prețurile se situează în intervalul de valori de 50 eur/mp – 112 eur/mp, ele variind în funcție de mărime, amplasare, utilități, durata expunerii pe piață.

Comparabile utilizate în analiza de piață:

COMP 1

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

COMP 2

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

COMP 3

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

3.1.4. ECHILIBRUL

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

3.1.5. CONCLUZII

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

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

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

⁸ SEV 100 – Cadrul general, par.14

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

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

Conform analizei de piata realizate de evaluator, valoarea de piata a terenurilor libere de constructii au valoarea de piata incadrata in plaja 50-112 eur/mp.

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

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

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

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

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

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

4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

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

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

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

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

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

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

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

4.3. METODA ALOCARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.4. METODA REZIDUALA

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
lei	euro	lei	euro	lei	euro
216.900	42.647	-	-	-	-

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARI

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

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

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Valoare de piață recomandată	
Abordarea prin piață	
216.900 LEI	42.647 EURO

Valoare redevență din concesiune	8676 lei/an	1706 eur/an
----------------------------------	-------------	-------------

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR AUT. 0705/2025

5.3. MENTIUNI TRANZITORII

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

ANEXE

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Anexa Nr. 3 - Fotografii

Anexa Nr. 4 - Acte

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

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		89.999	80.000	65.000
Suprafata- m ²	810,00	2.220,00	1.600,00	1.000,00
Pret oferta €/m ²		41	50	65
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-4	-5	-7
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.		
Pret ajustat		36	45	59
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,5	45,0	58,5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		36	45	59
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		36	45	59
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	nov.25	nov.25	nov.25	sept.25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		36	45	59
Localizare	Vaporului med/central	Sos Prieteniei	Str. Negru Voda/Lucmar	Soseaua Bucuresti
Ajustare		35%	20%	0%
Valoarea ajustare		13	9	0
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari, proprietatile comparabile au cocalizare median - periferica, analiza de piata indica ajustare de cca 20% pentru amplasare inferioara, zona rezidentiala de case P/P+1 sau servicii comp 2 respectiv 35% comp 1		
Acces/ Vizibilitate	inf/inf	bun/ibun	inf/ibun	bun/bun
Ajustare		-10%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		-4	-2	-6
Explicatie ajustare		Comparabila 2 si comp 3 au fost ajustate pozitiv pentru acces din strada secundara/alee, aceasta nu permite dezvoltarea imobiliara superioara 5-10%.		
Utilizare	rezidential/comercial/admin	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari.		
Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT=1,5mpADC/mp , POT=50%	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-construcții in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.		

Deschidere	25	40	25	21
procentul laturilor	0,77	0,72	0,39	0,44
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu sunt necesare ajustari, deschiderea este suficienta pentru utilizarea in conformitate cu destinatia.			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	810	2.220	1.600	1.000
Ajustare		15%	5%	0%
Valoarea ajustare		5	2	0
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari comp 1 si 2 pentru costuri lotizare si timp aferent marketing suplimentar 1an			
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
		da	da	da
Ajustare neta		15	9	-6
		40%	20%	-10%
ajustare bruta		21,89	13,50	5,85
		60,00%	30,00%	10,00%
Pret ajustat		51	54	53
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	53	268		
Valoare teren	42.647	216.875		
rotunjit la	42.647	216.900		
Curs Euro	5,0854	0		
		51	54	53
		-5,41%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (51 E/mp la 54 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 1 a indicat ca valoarea acesteia este 53 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 216.900 lei.

Valoarea redeventa din concesiune in conditiile amortizarii	
8.676,00	lei redeventa anuala
1.706,06	eur redeventa anuala

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Comp 1

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



Teren intravilan 2220 mp, Soseaua Prieteniei

89 999 € 41 €/m²

Giurgiu, Giurgiu

Teren de vânzare



Eugen Stanciu

Happy Home Imobiliare

Laurentiu Emil Vieru

emilia.matei80@yahoo.com

+40

745601913

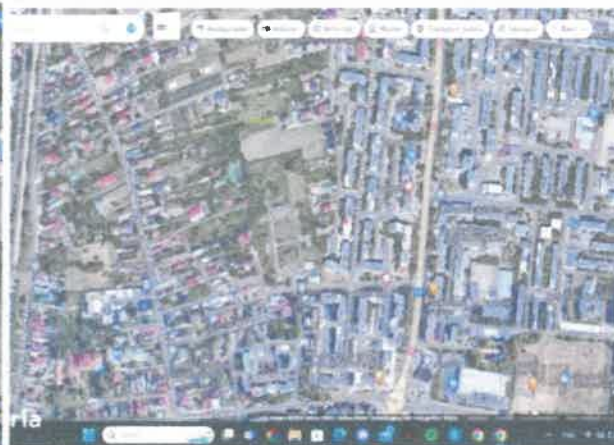
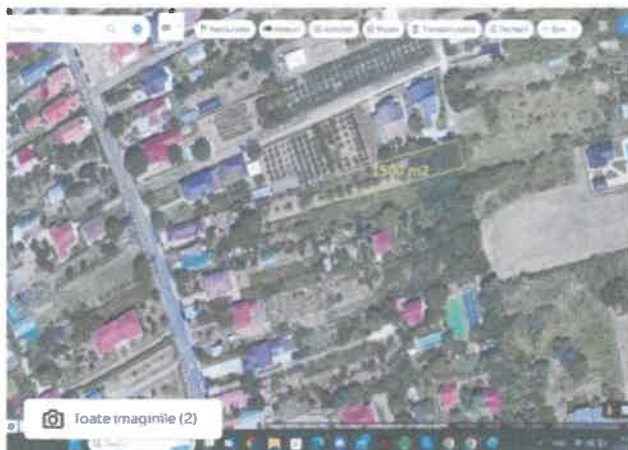
Teren intravilan 2220 mp de vanzare in municipiul Giurgiu, situat pe Soseaua Prieteniei, la doar 2 km de autostrada si foarte aproape de granita cu Bulgaria. Proprietatea se afla intr-o zona in dezvoltare, cu acces facil la artere principale si utilitati.

Terenul are o suprafata totala de 2220 mp si este incadrat in categoria de folosinta curti-constructii, conform extrasului de plan cadastral si certificatului de urbanism emis in iunie 2024.

Conform certificatului de urbanism, terenul se afla in intravilanul municipiului Giurgiu si permite constructia de locuinte individuale sau colective, spatii comerciale, servicii, birouri, restaurante, pensiuni, activitati recreative si alte functiuni compatibile. Se admite un regim de inaltime de pana la P 4 etaje, un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de 50% si un coeficient de utilizare a terenului (CUT) de 1,5.

Zona beneficiaza de retele edilitare pentru apa, canalizare, gaze si energie electrica, cu acces direct la drum public. Terenul este drept, cu forma regulata, ideal pentru dezvoltare rezidentiala sau investitie imobiliara.

Proprietatea este intabulata, fara sarcini, cu documentatie completa si actualizata.



Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

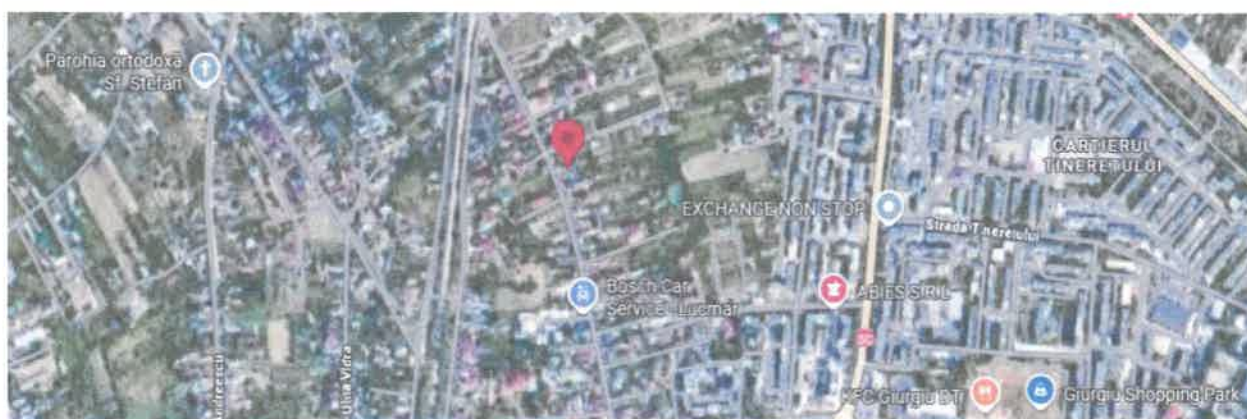
55 € 0 €/m²



Victor Nitu

☎ 0756 949 916

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



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



Anunț publicat în

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

65 000 € Prețul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

- Suprafață: 1000 mp, deschidere 21 m
- Preț: 65 000 € negociabil
- Utilități: apă, canal, gaze
- Locație: lângă drum principal, în zona cu acces rapid la centrul orașului

ideal pentru construcție dacă operatorul este interesat de achiziție și dezvoltare

Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Prețul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

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

PRIVAT

AUTO

by 079 716 8282

Trănește mesaj

079 716 8282

Informații de contact ale vânzătorului

LOCALITATE

Bucuresti

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

Ca urmare, regulile privind vânzările de bunuri consumabile

Arată mai multe



Ca urmare, legile privind se aplică în cazul achiziției

Arată mai multe

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



Vand teren intravilan constructii

50 € €/m²

Giurgiu, Giurgiu



cristea

0760 158 409

Nume*

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



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

Teren

30 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Vandut din: 10/12/2016 5:11:31 PM



Eugenia

Vezi toate anunțurile

0762660997

Specificații

Suprafata terenului 268 m²

Descriere

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

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

CEAROM EVALUARI SRL

28

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

Comparabile utilizate in studiul de piata

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-str-paltinului/81022fd52f2671h11427ih78g758f892.html? gl=1*152lfyi* up*MQ..* gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw - 3GBhAYEiwAjh9fUHIT4bjsJgaustEettb-X86kAGojNxSbhyz3D7TBhIbZpzA90517YRoCUsoQAvD_BwE

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului

27 000 EUR
negociabil

9 Energy Colours 9 Southfield

Locatie din 16-10-2019 la ora 10:00 AM



Alex Geo

Vezi toate anunțurile

0722997697

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

Adaugă foto

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Suprafata terenului	635 m ²
Front stradal	14
Numar fronturi	1
Latime drum acces	6
Destinatie	De vacanta, Rezidential
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, Teren imprejmuit

Descriere

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului, Suprafata din acte 525mp, din masuratori 635mp, deschidere 14m la strada; terenul este liber, plan, imprejmuit cu gard din plasa metalica, tevi metalice, porti metalice. Pe teren se afla doua containere metalice fara pereti (pentru eventuala constructie) si 8 pomi fructiferi in partea din fata.



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



Amplasare

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

65 000 € Preț negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

- Suprafață: 1.000 mp, deschidere 21 m
- Preț: 65 000 € negociabil
- Utilități: apă, canal, gaze
- Locație: lângă drum principal, în zona cu acces rapid la centrul orașului

Este ideal pentru construcție case, apartamente, activități comerciale sau proiecte de dezvoltare.

Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Preț negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

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



Am multe anunțuri de acest tip pentru tine

LOCALITATE

☒ București

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător pe OLX.ro. Pentru mai multe detalii despre drepturile consumatorilor, vizitați [pagina de informații](#).

[Aveți mai multe](#)



Ca urmare, legile privind se aplică în cazul achiziției

[Aveți mai multe](#)

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



Nelu

Vezi toate anunțurile

0726186265

Contactează vânzătorul

Bună: mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

Adaugă frizer ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

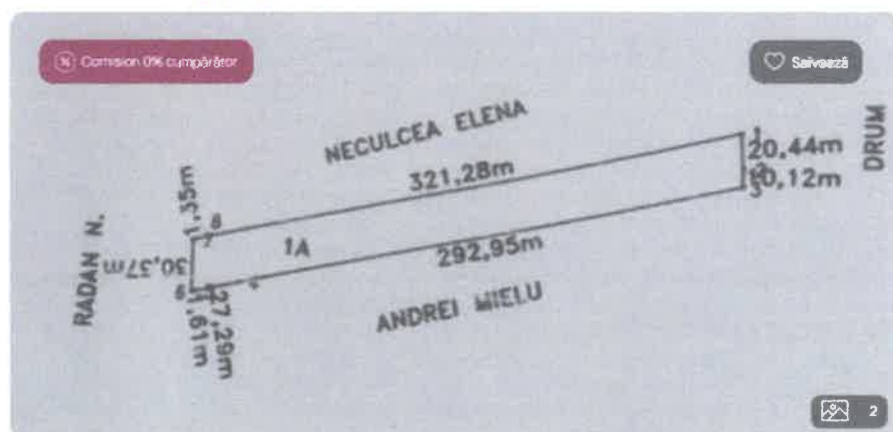
Descriere

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

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

Super teren intravilan

Imagini dintr-o Casa QR || Vezi harta



12.000 € 120.000 €

Costul de vânzare este de 120.000 € Simulează credit

Persoana Fizica

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



CEAROM EVALUARI SRL

31

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

CUI: 40056744, J17/1521/2018

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



Descriere

Proprietar vand teren intravilan cu locuibilare excelenta in zona de vine la intrare in oras. Este ideal pentru un teren autonom sau investitie.
 Locul intermediere prin agentie rog seriozitate.
 Telefon mobil: 0724 819 508

Specificatii

Suprafata terenului	9690 mp	Detaliere in 10000 mp
Suprafata terenului	9690 mp	
Tip teren	constructie	
Calificarea terenului	intravilan	
Front stradal	30 m	

https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/i0190582516737707e3f60f9gi47efd2.html?_gl=1*gvrgaa*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR negociabil

Georgiu Georgiu Vezi pe harta

Vandut pe 10/4/2025 la 12:13:44

Teren

15 EUR negociabil

Georgiu Georgiu Vezi pe harta

Descriere

Vand teren 4907 mp in oras Giurgiu intravilan situat in spatele Motelului Prietenia.
 Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 18 euro/mp
 - 2907 mp cu deschidere de 16 m - 13 euro/mp
 vecinatati case si vile

0744111777

Suntă-mă interesată de oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugați fișier

Contactează vânzătorul

Teren intravilan

25 EUR negociabil

Georgiu Georgiu Vezi pe harta

Vandut pe 11/4/2025 la 12:14:42 PM

Specificatii

Descriere

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

Telefon validat



p.crinela

Vezi toate anunțurile

0744111777

Contactează vânzătorul

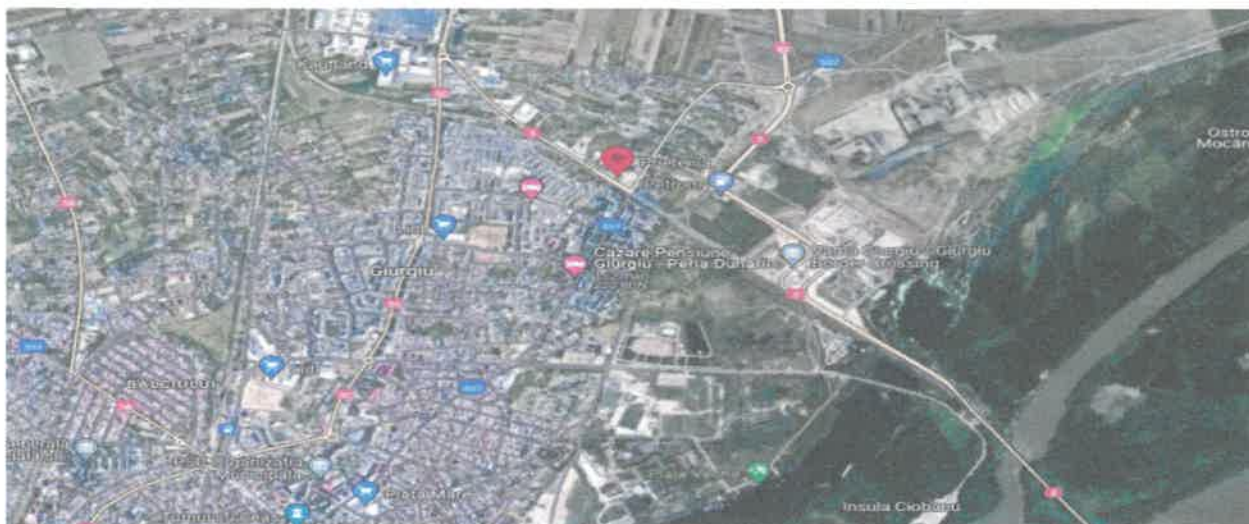
CEAROM EVALUARI SRL

32

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



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

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Valabil din 9/12/2025 6 53 00 PM

Teren Giurgiu Remus zona de vile

19 99 EUR

0724026795

Ești încă interesat de oferta dumneavoastră? Nu este valabil!

Adaugă fișier 1

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Specificatii

Suprafata terenului: 1175 0 m²

Descriere

Vand teren pentru constructii 1175 mp sau 4350 mp pe Strada Poligonului intrare din DN6, ETN / E06 / Giurgiu-Bucuresti, vis-a-vis de Biserica Remus in zona de vile. Utilitati, apa, curent electric la capatul terenului. 1000 mp plantati cu vite de vile. Teren cu potential pentru investitii. Pret negociabil. 19 99 e/mp. Telefon: 024 026795, suprafata totala: 1175.

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html?_gl=1*a1fq4x*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsvLEALw_wcB



Vând schimb teren intravilan cu apartament garsoniera auto

24 500 EUR negociabil

0722116876

📍 [Georgu, Georgu](#) 🗺️ [Vezi pe hartă](#)

Sună-mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabil?

📄 Adaugă foto 2

Contactează vânzătorul

📌 Fă ofertă

📍 Vizualizări: 354

🚩 Raportează



A

Vezi toate anunțurile

📧 Trimitește

Distribuie anunțul pe



LUISAVIAROMA



Descriere

Teren intravilan situat în municipiul Georgu, în apropiere la Euro Mobila, între case, în suprafață de 2000 mp, cu deschidere de 15 m. Strada comunică atât cu DJ115, cât și cu noua sosea de centură a municipiului. Terenul dispune de fântână, izlet și canalizare la poartă.

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html?_gl=1*1kkyx4f*_up*MQ_&gclid=Cj0KCCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsvLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR

📍 [Georgu, Georgu](#) 🗺️ [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 10/06/2025 3:35:04 AM



CEAROM EVALUARI SRL

34

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

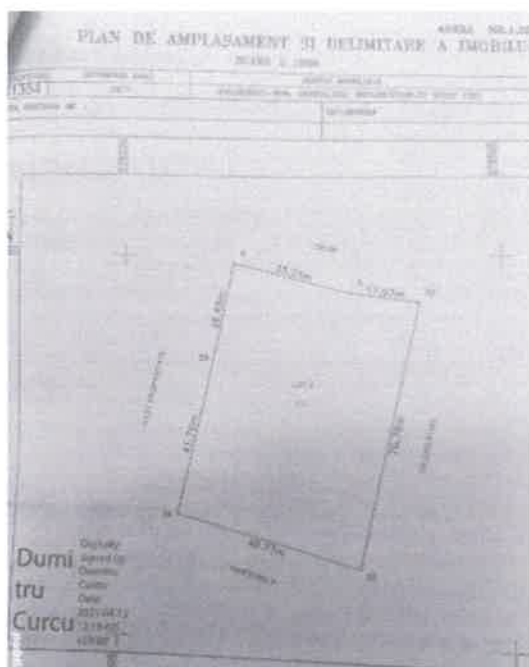
Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Teren intravilan

20 EUR

0766142675

Giurgiu, Giurgiu, Vezi pe hartă



Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă foto ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 19

Raportează



florin30mai

Sezon vanzari

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

De vânzare teren intravilan în Giurgiu, Soseaua Bucuresti, vis-a-vis de euro-mobilă, 3477 mp.
Deschidere stradă 50 m, lungime 70 m.
Pret negociabil 25 euro/mp.
Pret final 20 euro/mp.

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html?_gl=1*1nwxihd*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu, Vezi pe hartă

Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul brasului - Marin Anastasovici - la cca de 200 m de Dunare, un teren intravilan de 1666 mp, cu posibilitati de edificare si cu deschidere pe doua laturi ale terenului de forma dreptunghiulara, pentru acces la drumul public betonat. Locatia este ingradita cu gard din placi acobociment-prefabricate si dispune de o linie subterana proprietate privata de curent electric (de cca 600 m de la stadion, pana la Dunare), linie activa cu curent electric 220 Kvuh si 300 Kvuh pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la EDEL si la care plata este la CJ a factorilor intocmite pentru pierderi din pamant.
Pe acest teren se mai afla urme de pereti care au fost pastrati pentru eventuala reconstructie a spatiilor incale.
Este o locatie care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hoteli pentru camii de lasa, stabe de reparat si de incarcare cu curent electric a autoturismelor, popicarie si organizare alte activitati.
Vanzarea se face direct de catre proprietar. Activul este liber de orice sarcini si are toate actele legale necesare vanzarii imediate. Locatia are carte funciara, in care apar si pereti inbaxi, pentru care se poate solicita modernizarea cladirii fara a mai fi nevoie de cheltuieli suplimentare pentru obtinerea actelor necesare pentru o constructie noua.
Pretul este 19 euro/mp teren - negociabil.
In cazul in care se considera necesitatea mai multor amănunțuri acestea vi se vor da la telefon.

0740223803

Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă foto ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 853

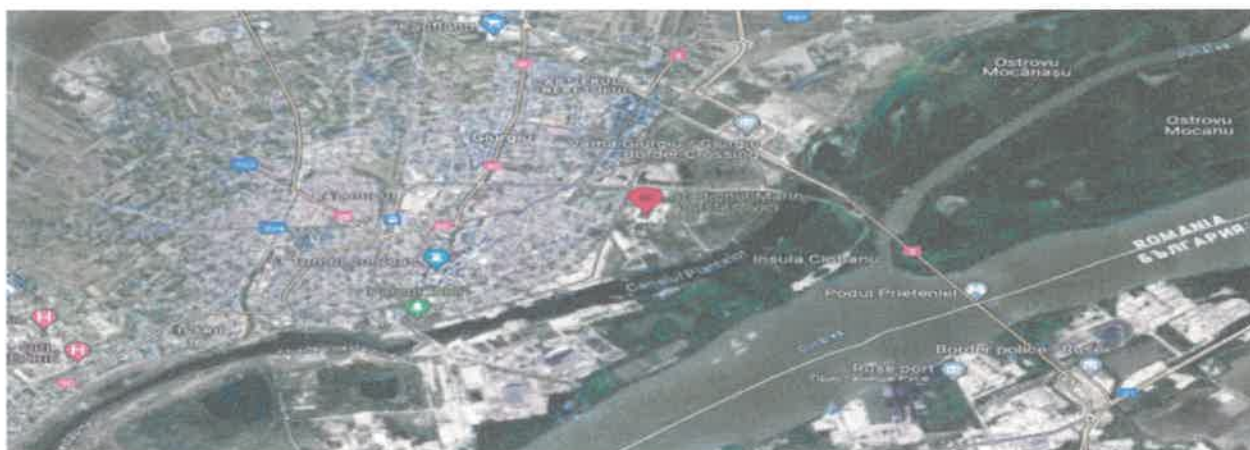
CEAROM EVALUARI SRL

35

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html?_gl=1*erfbu0*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEgZ2NyAICcXrssiSAqagFYaAsvLEALw_wcB

Teren

12 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu

Vând teren 5000 mp în oraș Giurgiu

Teren

10 EUR + cheltuieli postale

Giurgiu, Giurgiu

Descriere

Vând teren 5000 mp în oraș Giurgiu cu deschidere 20 m la sos Ghicodanului
utilitat - se pot trage din sos Ghicodanului
vecinatat - case baza sportiva - soc comerciale cu diverse activitati
PRET - 10 euro negociabil

Vedeti pozele pe [www.publi24.ro](#)

Ești mai interesat de o altă
sumă de bani? Alege-o în câmpul de jos

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă



CEAROM EVALUARI SRL

36

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html? gl=1*1oqz0k6* up*MQ.&gclid=Cj0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Giurgiu, Giurgiu Sud-Vest [Vezi pe hartă](#) Valabil din 16/3/2025 10:16:25 PM

Teren intravilan Giurgiu **25 000 EUR** Suntă-mă interesată de oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

[Giurgiu](#) [Giurgiu Sud-Vest](#) [Vezi pe hartă](#)



[Adaugă favoritul](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă o ofertă](#)

[Vizualizări: 1535](#)

[Raportează](#)

[Mergi](#)

[Vezi toate anunșurile](#)

[Urmează-ne](#)

Distribuie anunțul pe

[f](#) [wa](#) [m](#)



Descriere

Vânzăm teren intravilan situat în Giurgiu, jud. Giurgiu pe străzina Raycoului, suprafață: 1700 m.pătrați cu deschidere 11 metri, posibilitatea de a construi casă și racordare la rețeaua de apă și canal, curent electric și gaze.



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

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

45 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu | Vezi pe harta

vezi pe 61756213g7dh7i46d42204eg44f43i1

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

80 000 EUR

0723190466

Giurgiu, Giurgiu | Vezi pe harta



Bună! mă numesc ION
Dumneavoastră. Mai este vacanță?

Adaugă țipet

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 190

Raportează

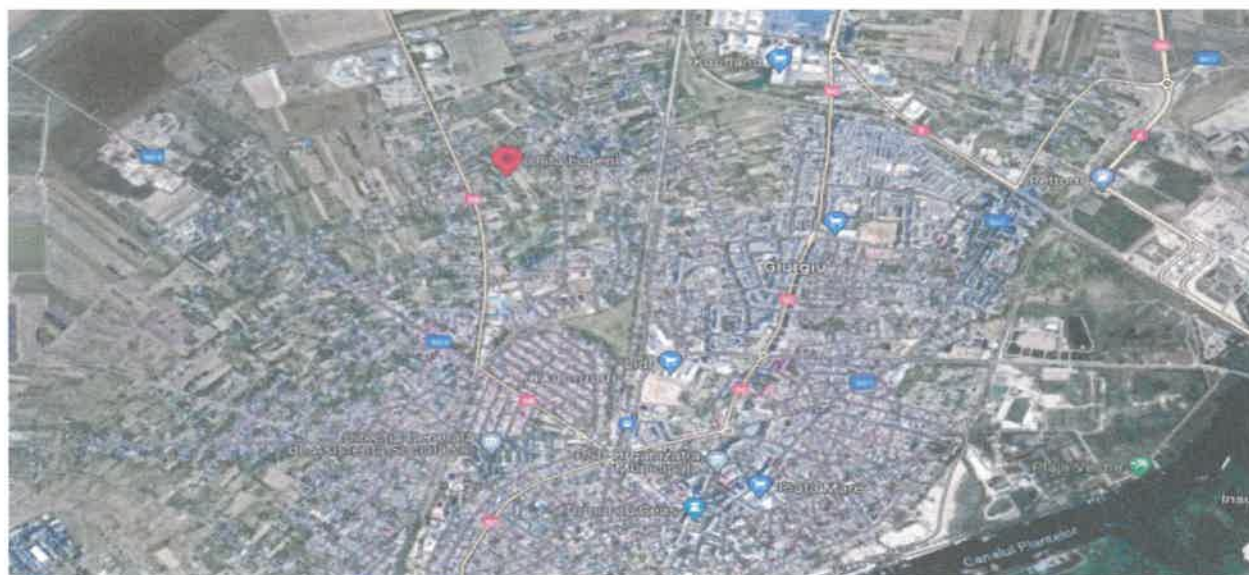
ION

vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

vand teren in mun GIURGIU STR Lupeni 2000 mp gaze apa canal energie la gard Terenul este in totalitate imprejuiat are certificat de urbanism P+E+2E se afla in zona de vile la 60km de Bucuresti Terenul este pretabil pentru case de vacanta sedi de firme constructii de transoane de case Deschiderea la strada asfaltata este de 32 mp



CEAROM EVALUARI SRL

38

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

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

Teren de vânzare în mun.Giurgiu

30 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Vă rugăm să vă conectați

Teren de vânzare în mun Giurgiu

23 EUR

Giurgiu, Giurgiu

0762267286

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă foto

Contactează vânzătorul

Pe ofertă

Vizualizări: 2299

Reacții: 0



alex slav

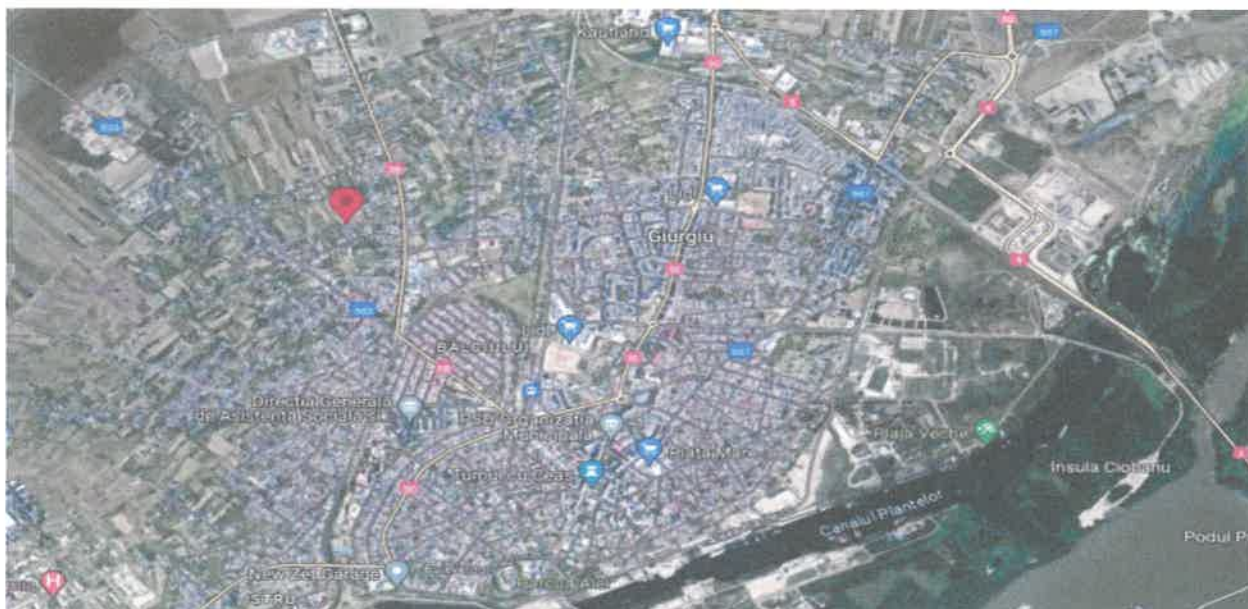
Telefon: 0762267286
Vizualizări: 2299

Urmărește



Descriere

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



CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

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

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu vest 📍 Viciu pe bătăi

Publicat pe 02/02/2024 12:08:46 PM

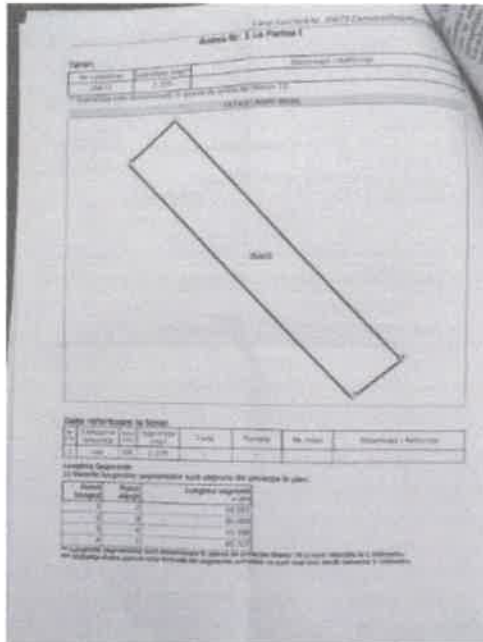
CF35673

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

0722265219

📍 Giurgiu, Giurgiu vest 📍 Viciu pe bătăi



Buna ziua! Interesati de acest teren intravilan? Sunați la numărul de telefon sau la numărul de telefon.

Adaugă fișier

Contactați vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizări: 451

Raportează



Florin

Te invităm să vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

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

CEAROM EVALUARI SRL

40

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

CUI: 40056744, J17/1521/2018

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-tere-intravilan-10000-metrii-patrati-oras-giurgiu/96e9hg7d9fd0782318f9e74820258g4h.html>

Vand tere intravilan: 10000 metri patrati Oras Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

Descriere

Vand teren intravilan: 10000mp Oras Giurgiu zona platforma Zorzi (Soseaua Sibociei)

Vezi detalii pe www.publi24.ro

5 EUR

0722238266

Eunã, mã interesează oferta dumneavoastrã. Mã este vãcãutã?

Adaugã fișer ?



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/9336d2093i687ei623fe88e9d9e743hf.html>

Teren intravilan

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului 2500 0 m²

Descriere

Vind teren intravilan: in scatele fostului Combinat Chimic 2500metri patrati pret 96metri patrati

Vezi detalii pe www.publi24.ro

5 EUR

0733563870

Eunã, mã interesează oferta dumneavoastrã. Mã este vãcãutã?

Adaugã fișer ?

Contacteazã vânzãtorul



CEAROM EVALUARI SRL

41

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html>

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

0724877389

Giurgiu, Giurgiu, Vezi pe hartă



Euna, mă interesează oferta dumneavoastră. Va este valabilă?

Adresați întrebări

Contactează vânzătorul

Fă interviu

Visuiește 3D

Realizează



Stefan

Vezi toate anunțurile

Închide

Descriere

Teren intravilan în zona Giurgiu Nord, Strada Amforei 29, suprafață 500mp se poate construi P+2

Vezi detalii pe www.romimo.ro



CEAROM EVALUARI SRL

42

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

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

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu

12 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Valabil din 10/10/2025 11:31 AM

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu

14 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu

Descriere

Ofert spre vanzare teren intravilan in suprafata de 5237 m.p. situat pe str. Iezayovului cu deschidere de 17 m. in oras Giurgiu,jud.Giurgiu Zona este in plina dezvoltare in vecinatate fiind construite multe case si vile Terenul este pretabil pentru constructie casa /iada solar/ parc auto, etc. Posibilitate racordare la apa curenta gaze si electriceitate. Pretul este de 14 Euro/m.p. existand posibilitatea de a face schimb cu apartamente /ciocus etaj 4/ plus diferenta. Tel:

0729355651

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

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

Giurgiu, Giurgiu

Valabil din 8/7/2025 6:58:24 AM

Super oferta.

10 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Specificatii

Suprafata terenului	2000.0 m²	Front stradal	100m
---------------------	-----------	---------------	------

Descriere

Giurgiu 2000 mp. intravilan cu posibilitate de extindere până la 3500 mp. Locat în scolare /Kaufand. Pret de circa 10

Vezi detalii pe www.comimo.ro

0787535867

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan/f6fi831845hf7hd1e61947h233i83i22.html>

Teren intravilan

15 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Descriere

terenul are 2000m si se afla lângă centura nou a Giurgului.

0755577740

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Teren intravilan

15 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Valabil din 10/10/2025 11:31 AM

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/ef79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

Terenuri intravilane de vanzare

20 EUR

5 Locuri de parcare 7 144 m² teren

terenuri de 11 m² teren 11 m² teren

Terenuri intravilane de vanzare

19 EUR

Gurgu Gurgu Vezi pe hartă

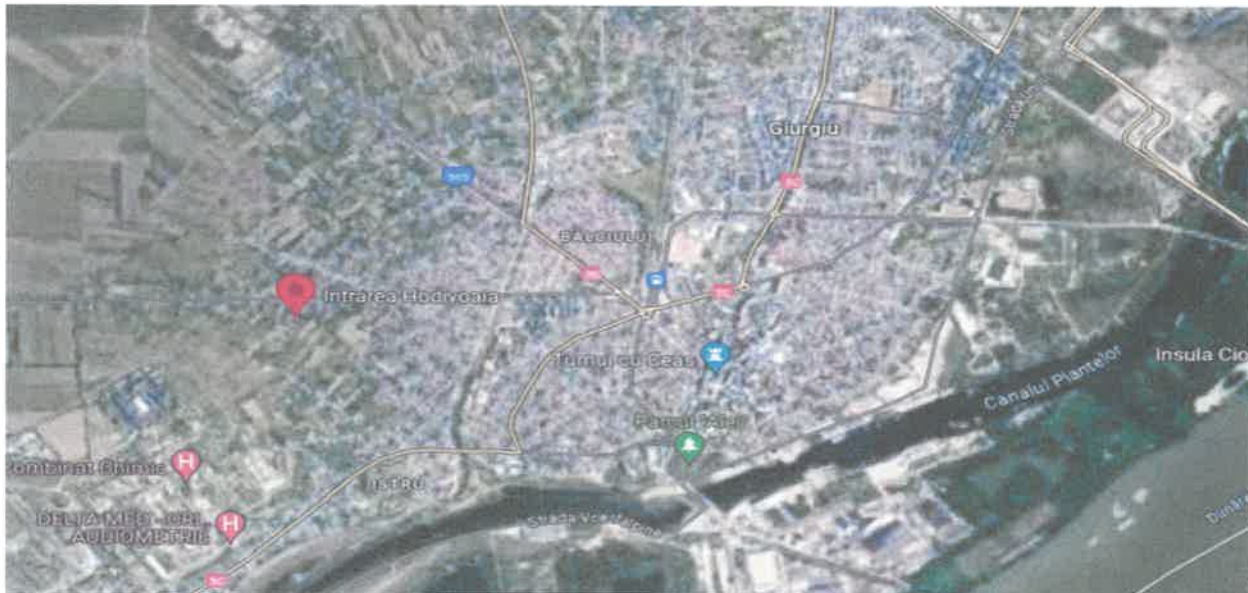
Descriere

Vand terenuri intravilane de 650.000 m². Acestea sunt situate pe Sos. Alexandriei. Cei de 650m² este situat pe Drumul Popilor iar cei de 600m² se afla pe Ulica din Hodvoca.

0767480290

Bună! Am intrat pe oferta
Dumneavoastră. Mă este va achiziționa?

Adaugă fișier ?



CEAROM EVALUARI SRL

44

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-de-vanzare/49h653if0462765d173423dd894f165h.html>

Pamant de vanzare

12 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Varsoi din 11/3/2025 la 41:01 AM



Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Varabil din 10/5/2025 la 9:01 10 PM

Pamant de vanzare

12 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă



Marcador

Google Maps

Căutare, Imagini, 3D, Compart

1/5

Descriere

Pamant de vanzare 1500m 57m strada



Yuli

Vezi toate anunțurile

0736693940

Ești mai interesat de oferta din dreapta? Aici este vând

Adaugă foto

Contactează vânzătorul

Fă alertă

Vizualizări: 1452

Reportează



Yuli

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



45%

1 839.00 RON

2 437.00

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

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

Valabil din 9/1 2025 5 15 09 PM

Pământ intravilan

22 EUR negociabil

0751590572

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



[Dacă mă interesează oferta sunteți rugat să nu ezitați să scrieți!](#)

[Adaugă fișier](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Pă interă](#)

[Vizualizări: 140](#)

[Raportează](#)



mesaros

[Nu te poți conecta?](#)

[Intră acum](#)

[Urmărește](#)

Descriere

Pământ intravilan de 5212 m pătrăți deschidere 60 cu 70 bun pentru mini ferme complexuri garaje mini teren fotbal sau și parcare auto / Posibilitate racordare apa curent electric toate utilitățile / iesire la 25 m pe centura noua vamă pe dn5 Bucuresti

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

Teren intravilan 1000 mp

22 EUR negociabil

0727896264

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

Descriere

Se vinde teren cu suprafata de 1000mp pe str Intaiilor Spimului aproape de Valea. Are deschidere de 12.5 mp se afla între case și are acte în regulă. Staful de curent se afla lângă teren și utilitățile sunt în zonă.

[Dacă mă interesează oferta sunteți rugat să nu ezitați să scrieți!](#)

[Adaugă fișier](#)



CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/0eg6863411e272e6dd0091fg7i51d94f.html>

Teren intravilan

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

Descriere

Vas a la Dunărea sos Budurești 10000 mp, hăl deschidere 35 m, apă curent 100 diversi pom, fructifeli adăpost agricol, telefon, contactare

Vezi detalii pe www.romimo.ro

30 EUR

Eumă, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e8210id0h.html>

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

Valabil din 9/25/2025 9:59:37 AM

Vând Teren intravilan 700 mp

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

Descriere

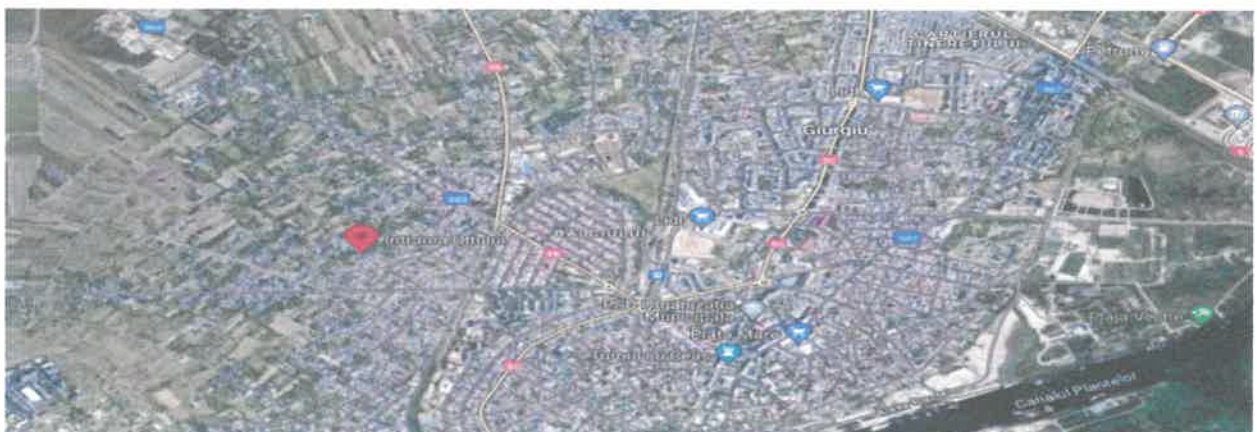
Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe str. Intrarea Oitului, într-o zonă semicentrală. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42.5 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă. Vânzare se poate face imediat sau accept propunerii de rate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

35 000 EUR

0726186265

Eumă, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

[Adaugă fișier ?](#)



CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Vănuiește 18/01/2025 9 12 17:43



Telefon validat



Nelu

Vezi toate anunțurile

0726186265

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-4000m/d6ee391i7f4372092262d2ed924482e8.html>

Teren 4000m

17 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Cartierul Tinerețului

Vănuiește 11/02/2025 11 16:32 4:02

Teren 4000m

Giurgiu, Giurgiu Cartierul Tinerețului, Vici pe hartă

Descriere

Vand teren in spatiu la fca 4000 m si poate fi dezvoltat



11 EUR

0799666590

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

CEAROM EVALUARI SRL

48

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

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

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

Vand teren intravilan DN5D (autostrada nemteasca A5)

0 Imagini 0 Imagini 0 Imagini pe hartă



30 EUR

0727341124

Buna, ma interesează oferta. Suna sau scrie!

Adaugă foto

Contactează vânzător

Pe site

Interesează

E

et FNA

Adaugă foto

Contactează vânzător

Descriere

Vand 10.000 mp teren intravilan cu deschidere 48 m la DN5D (autostrada nemteasca A5). Pretul este de 30 eur/mp.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-intravilan-giurgiu/83100124f88e7e1hd3e0hd1d647ef81h.html>

Vând teren intravilan Giurgiu

0 Imagini 0 Imagini 0 Imagini pe hartă

11 800 EUR negociabil

0733149589

Buna, ma interesează oferta. Suna sau scrie!

Adaugă foto

Contactează vânzător

Pe site

Interesează

Reportează



Specificatii

Suprafata terenului 2280.0 m²

Descriere

Vând teren intravilan, Giurgiu, situat pe ulicioara Miron Costin numărul 86, cu suprafata de 2280 mp. Terenul este o fostă vie, motiv pentru care necesită defrișare, însă are acces la utilități.

Avem toate actele necesare încheierii contractului de vânzare-cumpărare, inclusiv cadastrul.

Pret 5 /mp

Pentru mai multe detalii, ma puteti contacta la numărul de telefon

Cretu Andreea

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-dn5-giurgiu-bucuresti-1500mp-zona-plase-sudate-gecor/7b0063747f61810e.html>

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

19,99 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 9-20-2024 17:43:51 PM

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

14 99 EUR negociabil

0724026795

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Suna, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mărește vocea!

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 534

Raportează

Cristian

Trăiește cu stil

Vezi toate avantajele



Specificatii

Suprafata terenului 1500.0 m²

Descriere

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

Pret negociabil

Telefon: suprafata totala 1500

Alte caracteristici: < b>

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



CEAROM EVALUARI SRL

51

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



PRIVAT ⓘ



Claudiu

Pe OLX din ianuarie 2021
Activ (14.12.3)

Trimite mesaj

☎ 072 489 5220

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



Postat 15 ianuarie 2025



Teren intravilan

16 000 €

Publicitate



RATA DE LA: 354 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 502 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

502m (27m deschidere) teren intravilan pe strada Neajlovului nr 22G (in spate la TEC, 10 minute de mers pe jos pana la Kaufland) , apa-canal, electricitate in vecinătate .

Cartier in dezvoltare .

preț 16000 euro

ID: 259153156

Vizualizări: 800

[Raportează](#)



Postat 23 decembrie 2024

PRIVAT ⓘ



Gabriela

Pe OLX din februarie 2021

Activ pe 24 decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 609 8626

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



Teren intravilan 1729 mp Euromobila

23 000 € Prețul e negociabil

Publicitate



RATA DE LA: 508 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 729 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan, pe str Muntenia, in Giurgiu, 1729 mp, deschidere 21,19 m x 79 m. Pe teren este construita o magazie cu beci.

Este canalizare pe strada, gazele sunt in capătul străzii, la Euromobila, strada este asfaltata in capat, urmeaza a fi asfaltata in totalitate. In apropiere sunt mai multe case construite. Terenul este imprejmuit cu plasa de sarma.

Nu exista stâlpi pe teren, conform certificatului de urbanism se poate construi P+4. Pe teren este și un put cu apa

ID: 274231589

Vizualizări: 2356

🚩 Raportează



Postat 17 decembrie 2024

PRIVAT



Persoana fizica

Pe Oia din martie 2021

Activ pe 01 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 211 6876

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu



Vand/schimb teren intravilan 2000 mp

23 500 € Prețul e negociabil

Publicitate



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 000 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Intravilan 2000 mp, construibil, aviz enel, certificat de urbanism, studiu topografic. Posibil variante autoturism/garsoniera. Strada Muntenia (Euromobila).

ID: 261900647

Vizualizări: 4818

Raportează



Ionut

Pe OLX din Ianuarie 2014
Activ pe 10 Ianuarie 2025

Trimite mesaj

076 629 4273

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu



Postat 10 ianuarie 2025



Teren intravilan sos alexandriei 1017m2

26 000 €

Publicitate



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1 017 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan 1017m2

Deschidere 15m

Lungime 65.5m

Terenul are intrare și din șoseaua Alexandriei și de pe ulicioara alexandriei

Toate actele la zi se poate vinde imediat

ID: 281133014

Vizualizări: 201

Raportează

Postat: 28 septembrie 2025

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

129 060 € Prețul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

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

Postat: 06 ianuarie 2025

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

143 400 € Prețul e negociabil

Pubblicare:

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

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

DESCRIERE

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

ID: 280837685

Vizualizări: 114

☐ Raportează



PRIVAT ⓘ



Lavinia

Pe OLX din ianuarie 2025
Activ pe 06 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 023 5486

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



PREȚURILE CONSUMATORILOR

Postat: 15 ianuarie 2025

Teren de închiriat

1 500 €

Pubblicare:

☐ RATA DE LA: 33 LEI

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 600 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Închiriez teren pe Bld.Bucuresti lângă Kaufland cu o suprafață de 600 metri pătrați, cu destinație depozite
sau alte spații comerciale.
Cu posibilitate de intrare în spatele galeriilor comerciale(C&D,Flanco,DM,Peppo) și calea de acces stradal
Gloriei către Kaufland.

ID: 281157335

Vizualizări: 54

☐ Raportează



PRIVAT ⓘ



Beianu Marlean

Pe OLX din septembrie 2017
Activ pe 11 ianuarie 2025

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



35 €



40 €

C

REACTUALIZEAZĂ

Extravilan / intravilan: Intravilan

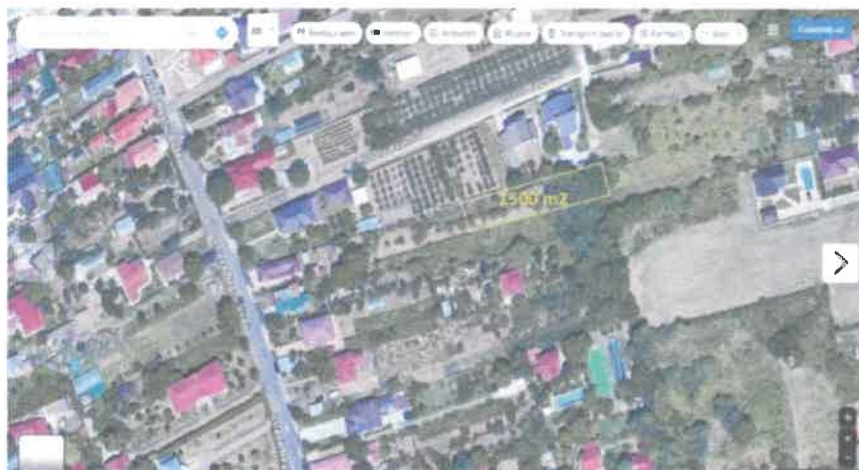
Mai multe detalii despre locatie aveti in pozele anuntului, va stau la dispozitie si la numarul de telefon : zero sapte sase noua trei doi noua patru doi patru.

☑ Raportează

Postat 22 septembrie 2025

Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

55 € Prețul e negociabil



Postat 21 decembrie 2024



Victor Nitu

Pe OLX din iunie 2012

Activ pe 21 decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 073 984 0979

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

50 € Prețul e negociabil

Publicitate



RATA DE LA: 1 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1500 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 273019708

Vizualizări: 1382

🚩 Reportează

Postat 20 septembrie 2025

Teren de vanzare sau închiriere

25 € Prețul e negociabil



PIVAT



iavinlasturza1991

Pe drum din decembrie 2007
Kupa din 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

076 738 4721

Maximile dimensiuni ale pozei sunt 5

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

Postat 19 octombrie 2025

Teren de vanzare sau închiriere

25 € Prețul e negociabil

Postat 14 ianuarie 2025



Teren de vanzare sau închiriere

23 € Prețul e negociabil

Publicitate



RATA DE LA: 1 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

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

Sau schimb cu apartament.

23 euro mp negociabil.

ID: 249284441

Vizualizări: 4057

Raportează

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu 9 Anunț la Moș

Descriere

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

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

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

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

Pretul este 19 euro/mp teren - negociabil

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



Octav

[Vezi toate anunțurile](#)

0740223803

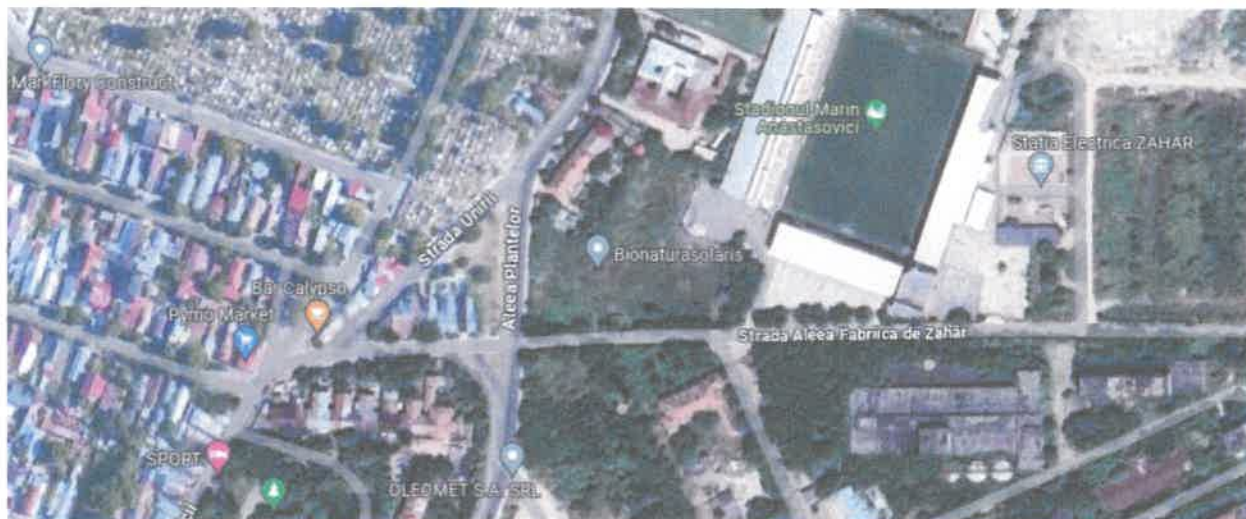
Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă înscr...](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe

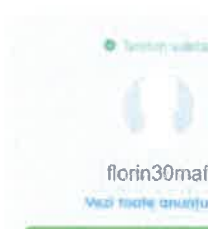


Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

<https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html>

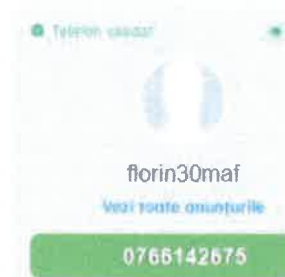
Teren intravilan

25 EUR



Teren intravilan

20 EUR



Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier



Distribuie anunțul pe



Descriere

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



CEAROM EVALUARI SRL

62

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



Șoseaua Bucuresti



Istoric de preț

Proprietate



PMZ

€ 222.912

↑ 50,8% în ultima luna

Comparabile

54

↓ 15,6% în ultima luna

Intrări noi pe piață

10

↓ 23,1% în ultima luna

Actualizări



Filtrare modificari de pret

Data	Eveniment	Pret	Sursa
14/12/2024	Actualizat	—	romimo.ro
06/12/2024	Actualizat	—	olx.ro
30/11/2024	Actualizat	—	romimo.ro
16/11/2024	Actualizat	—	romimo.ro
02/11/2024	Actualizat	—	olx.ro



Șoseaua Bucuresti



10/06/2024	Actualizat	—	romimo.ro
03/06/2024	Actualizat	—	romimo.ro
18/05/2024	Actualizat	—	romimo.ro
11/05/2024	Actualizat	—	romimo.ro
27/04/2024	Actualizat	—	romimo.ro
20/04/2024	Actualizat	—	romimo.ro
13/04/2024	Actualizat	—	romimo.ro
06/04/2024	Actualizat	€ 69540	romimo.ro
05/04/2024	Intrat pe piață	€ 69540	olx.ro

Acest raport conține date disponibile în mod public și/sau introduse de terțe părți și este oferit "ca atare" și așa cum este disponibil. Informațiile nu sunt verificate sau garantate. Valoarea estimată a unei proprietăți este cu caracter estimativ și nu reprezintă valoarea reală a proprietății. Raportul a fost generat în mod automat prin prelucrarea datelor disponibile.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html>

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

Giurgiu, [Giurgiu Sud-Vest](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 11/5/2025 10:24:28 PM



Giurgiu, [Giurgiu Sud-Vest](#) [Vezi pe](#)

Valabil din 10/3/2025 10:16:29 PM

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

Giurgiu, [Giurgiu Sud-Vest](#) [Vezi pe harta](#)



Marga

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Săi este valabilă?

Tr. Kioscului Telefon: 7

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vand teren intravilan situat in Giurgiu, jud. Giurgiu pe Intrarea Navodului suprafata: 1700 m patrati cu deschidere 11 metri
posibilitatea de construit casa si racordare la rețeaua de apa si canal, curent electric si gaze



Intrarea Navodului

307 ZILE ACTIV 12/12/2024 23:54

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT



25.000 €

Pret initial

GRAFIC



Descriere

Teren Intravilan Giurgiu

Vand teren intravilan situat in Giurgiu, jud. Giurgiu pe Intrarea Navodului suprafata: 1700 m patrati cu deschidere 11 metri
posibilitatea de construit casa si racordare la rețeaua de apa si canal, curent electric si gaze.

Localizare

Intrarea Navodului

Giurgiu (GR)

CEAROM EVALUARI SRL

64

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

CUI: 40056744, J17/1521/2018

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-municipiul-giurgiu-s-2500mp/7hde3824d36i7i87e6g33i74h697h2h1.html>

Teren intravilan municipiul Giurgiu,
S=2500mp

25 EUR

Imagii: Google, StreetView, V: 18248
Puta



Terenuri vandut

Florentina

Vezi toate anunțurile

0722799650

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă și tu?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vand teren intravilan situat in oras Giurgiu, avand suprafata de 2500mp si o deschidere de cca 30m. Terenul este situat

la cca 150m fata de strada Decebal si cca 300m fata de șoseaua Giurgiu - Bucuresti, fiind pretabil construii de locuinte

Energie electrica la limita de proprietate



Giurgiu (GR)

26/5/2018 03/12/2024 08:32

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

PREȚUL

25 €/m²
Preț estimat

GRAFIC



Descriere

Teren intravilan municipiul Giurgiu,
S=2500mp

Vand teren intravilan situat in oras Giurgiu, avand suprafata de 2500mp si o deschidere de cca 30m. Terenul este situat la cca 150m fata de strada Decebal si cca 300m fata de șoseaua Giurgiu - Bucuresti, fiind pretabil

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBInT.html?_gl=1*1j5ssfz*_gcl_aw*R0NMLjE3MzMyMzg3NDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BflUY3R05wZXNDUHUwOGxYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*_MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzMyQzNjU5NDcuMC4wLjA



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

50 000 € 15 €/m²

Strada Tudor Vianu, Giurgiu, Giurgiu

Teren de vânzare

3325m²

Tip teren:	agricol
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	3325 m ²
Dimensiuni:	16,5 x 200m (aprox.)
Gard:	16,5 x 200m (aprox.)
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	industrial/incomplet
Media:	apă curentă
Tip vânzător:	agentie

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

50 000 € 15 €/m²



Violeta Anciu

Rețea + Klase

0371 784 083

Emilia Vieru

Email*

Te rugăm să completezi acest câmp.

+40 Număr de telefon*

Te rugăm să completezi acest câmp.

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

Recomandăm: [Klase + Klase](#) și [Klase + Klase](#)
Serviciu SRL (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

IA-ȚI CASA
PENTRU CASA TA C

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

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

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

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



Teren intravilan I Neajlovului -Giurgiu I Acces auto

Se poate construi casa sau vila

Vezi Foto

TA 00000000

87.000 €

Rate de la 1.973 RON/lună [Simulează credit](#)



Salvează

Partener Imobiliare.ro Finance



KING IMOBILIARE

Asigurați-vă că...

KING IMOBILIARE (PRO)



0374451090

0720762675

Trimite mesaj

Descriere

Teren intravilan I Neajlovului -Giurgiu I Acces auto

P95542 KING IMOBILAIRE va propune spre vanzare un teren intravilan in Giurgiu pe strada Neajlovului.

Dimensiuni : 6237m si este compus din 2 parcele : 3734m si 2503 Intravilan, utilitati la strada. Zona este in plina dezvoltare, in vecinatatea lui fiind construite mai multe case, vile.

Acesta poate sa fie achizitionat separat sau si total.

De asemenea se poate cumpara ca investitie si parcelabil ulterior.

ID agent: XC8813189

Actualizat in: 06.01.2025

Suprafata teren:

6237 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

UTILITĂȚI GENERALE

Utilitati in zona

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

Pietruite

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie

Parcelabil

Acces auto

COMISION

3% + TVA

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

Teren Intravilan 17,500mp Giurgiu / Strada Gloriei

Teren de vanzare Giurgiu - 198954664

11111111111111111111

142.000 € + TVA

Rate de la 3.220 RON/lună [simulează credit](#)



Roxana Tenea
Real Estate Associate
RE/MAX Quality (PRO)

0371780270
0741563118

[Trimite mesaj](#)

Teren Intravilan 17,500mp Giurgiu / Strada Gloriei

Teren de vanzare Intravilan, Giurgiu: Strada Gloriei

Va oferim la vanzare un teren intravilan aflat in Giurgiu, in apropiere de Gara Nord Giurgiu. In suprafata de 17.500 mp, terenul este pretabil pentru investitie, avand destinatie pentru rezidential P+2+M

Utilitatile se afla la 100m de locatia terenului.

ID anunt: XEAG13008

Actualizat in: 27/11/2024

Suprafata teren:	17500 mp	Front stradal:	23 m
Tip teren:	Constructii	Nr fronturi stradale:	2
Clasificare teren:	Intravilan	Latime drum acces:	6 m

UTILITĂȚI GENERALE

Utilitati in zona

AMENAJARE STRAZI

Neamenajate

ALTE CARACTERISTICI

Acces auto

Teren intravilan | Giurgiu | Utilitati | 10000mp | 27m latim

Giurgiu / Giurgiu

120.000 €

Rata estimată

2.660 Lei/lună

Avans 115%

89.460 lei

Perioada de rambursare

30 ani

Simulează credit

 **ipotecare.ro**

KING IMOBILIARE

0040374451092

0040374451092

4037-445-1092

număr de telefon verificat

 Trimite mesaj

 Solicită vizionare

 Salvează la favorite

Subscrie-te

Tipuri de servicii

10000mp

De servicii

Amplasament



Specificatii

Suprafata teren	10000 m ²	Clasificare teren	Intravilan
Comision cumparator	3%	Utilitati	Curent, Apă, Canalizare, Gaz
Tip teren	Construibil	Tip tranzactie	Vânzare
Tip vanzator	Companie		

KING IMOBILAIRE va propune spre vanzare in exclusivitate un teren intravilan in Giurgiu.

Dimensiuni : 27 m lățime 370 m lungime.

Intravilan, utilități la stradă.

Zona este în plina dezvoltare, în vecinătatea lui fiind construite mai multe case, vile.

Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie

Oras Giurgiu - Vezi Harta

18.247 m²

149.000 €

Rate de la 3.379 RON/luna [Simulează credit](#)



Nita Veronica
Prestator Galaxymob
GALAXYIMOB (PRO)

0742083373
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie

GLX9173B1154: Va propunem spre vanzare un teren intravilan cu mare potential, situat pe str. Gloriei, in Giurgiu, aproape de Gara.

Terenul are deschidere de 66 m si adancime de aprox. 340 m si impreuna cu vecinul s-a lasat un drum pentru valorificarea mai buna a terenului.

Conform certificatului de urbanism, terenul are ca destinatie locuinte, locuinte colective, afaceri ce servesc comunitatea sau servicii sociale.

Acest teren este ideal ca oportunitate de investitie, putand fi valorificat prin dezmembrare intre 13-18 loturi si vanzarea ca parcele, dezvoltarea unui ansamblu rezidential pentru familiile din clasa de mijloc din Giurgiu sau prin atragerea de fonduri europene pentru achizitia sau realizarea de afaceri pe toate tipurile de fonduri nerambursabile. (Conform firmelor de consultanta in fonduri nerambursabile, Giurgiu este o regiune in dezvoltare in care se aproba mult mai usor proiectele fata de zona Ifov, de exemplu). Astfel, terenul poate deveni un punct gastronomic, parc tematic pentru copii, centru de activitati de zi sau servicii sociale.

ID anunt: X17L15262

Actualizat in: 15.01.2025

Suprafata teren

11250 mp Clasificare teren

Intravilan

Tip teren:

Constructii Front stradal

67 m

DESTINAȚIE

Rezidential

ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil

https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html? gl=1*kqjarf* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-OrfyO0m2FEC_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAaAtPwEALw_wcB

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă



Stefan

Vezi toate anunțurile

0724877389

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Întai este valabilă?

Descriere

Teren intravilan in zona Giurgiu Nord, Strada Amforei 29, suprafata 500mp+260mp drum de servitute(latime 12m), se poate construi P+2. Preturi de la 9000 euro.

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/ihei2235ffg070i112efg422415820117.html>

Teren intravilan

12 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

Vand teren 4000m in Giurgiu!Terenul se afla in spate la Tecl!Pret 12 euro m



Lucretia Lungu

Vezi toate anunțurile

0799666590

Teren intravilan

17 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 9/16/2025 11:35:35 AM

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-4000m/d6ee391i7f4372092262d2ed924482e8.html>

Teren 4000m

17 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Carterul Tineretului

Valabil din 9/16/2025 11:35:32 AM

CEAROM EVALUARI SRL

72

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

Teren 4000m

11 EUR

📍 [Gara Galati](#) 📄 [Vezi pe harta](#)



Lucretia Lungu

[Vezi toate anunțurile](#)

0799666590

Descriere

Vand teren in spate la tec 4000 m patrati.neparcelat



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/0eg6863411e272e6dd0091fg7i51d94f.html>

Teren intravilan

30 EUR

📍 [Gara Galati](#) 📄 [Vezi pe harta](#)



Trifu Gheorghe

[Vezi toate anunțurile](#)

Descriere

vis a vis Dunăreana.sos Bucuresti 10000 mp(1 ha) deschidere 35
m.apa curent 100 diversi pomi fructiferi.adăpost agricol telefon -contactati-ne!

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

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

45 EUR negociabil

Vand teren intravilan cu casa demol in mun. Giurgiu

Publicat pe 11/05/2021 la 13:29:00

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

80 000 EUR

Vand teren intravilan cu casa demol in mun. Giurgiu



ION

Vezi toate anunțurile

0723190466

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

* Adușă fixat 7

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

https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html? gl=1*a1fq4x* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg27NvAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Posibil schimb cu garsoniera autoturism plus diferența

23 000 EUR negociabil

Vand teren intravilan cu casa demol in mun. Giurgiu



S

A

Vezi toate anunțurile

0722116876

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

A fost ofertat si cu 24500 euro

CEAROM EVALUARI SRL

74

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

Vând scuterie teren intravilan sau apartament gârboșor a auto

24 500 EUR negociabil



0722118878

Bună, mă interesează oferta
Dumneavoastră. Mă este vândut

Adaugă fisier

Contineți-vă anunțurile

Adaugă fisier

Adaugă fisier

S

Contineți-vă anunțurile

Contineți-vă anunțurile



Teren

21 EUR negociabil

Giurgiu Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

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

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

- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 50000 euro

vecinatati case si vile

C

p.crinela

Vezi toate anunțurile

0744111777

Contactează vânzătorul

A FOST OFERTAT si cu 15 EU/mp

Teren

Giurgiu Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

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

Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 10 euro mp

- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 10 euro mp

vecinatati case si vile

15 EUR negociabil

0744111777

Bună, mă interesează oferta
Dumneavoastră. Mă este vândut

Adaugă fisier

Contineți-vă anunțurile

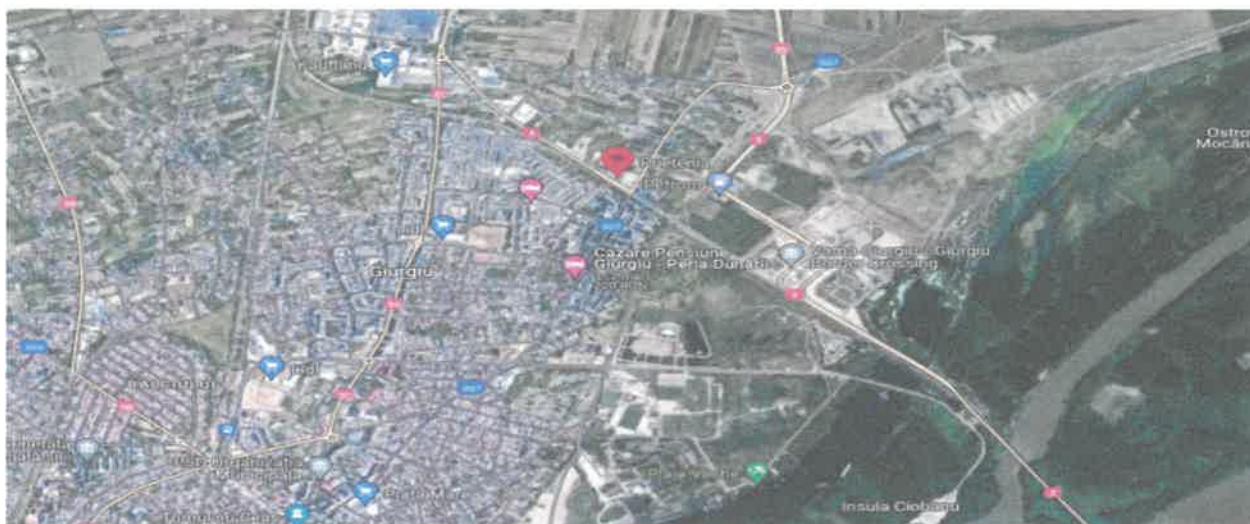
CEAROM EVALUARI SRL

75

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



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

Pământ intravilan

22 EUR negociabil

📍 Cluj Napoca 📍 Cluj Napoca

Publicat pe 11/02/2019 la 10:54 PM



📞 Telefon validat



mesaros

Vezi toate anunțurile

0751590572

Pământ intravilan

22 EUR negociabil

📍 Cluj Napoca 📍 Cluj Napoca



📞 Telefon validat



mesaros

Vezi toate anunțurile

0751590572

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

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

Super oferta.

10 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi harta

Specificații

Suprafata terenului 2800 m²
Front stradal 100m

Descriere

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



Naumescu

Vezi toate anunțurile

0787535867

Contactează vânzător

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valat

Adaugă fișier

Super oferta.

10 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi harta

Validat din 11/7/2025 6:30:24 AM

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

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu

12 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi harta

Validat din 11/7/2025 9:37:21 PM

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu

12 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi harta

Validat din 10/7/2025 11:50:19 AM

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

Giurgiu, Giurgiu Vezi harta

Descriere

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



Constantin Bratu

Vezi toate anunțurile

0729355651

Contactează vânzătorul

Adaugă fișier

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

Giurgiu, Giurgiu Vest

Vezi pe hartă

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

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vest

Vezi pe hartă



Telefon validat



Florin

Vezi toate anunțurile

0722265219

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

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

Teren de vânzare în mun. Giurgiu

23 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vest

Vezi pe hartă



Telefon validat



alex slav

Vezi toate anunțurile

0762267286

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

CEAROM EVALUARI SRL

78

Sediusocial: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI: 40056744, J17/1521/2018

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

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

Teren

10 EUR negociabil

» Descriere » Vezi pe hartă

Descriere

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

» Giurgiu, Giurgiu » Vezi pe hartă

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

A FOST OFERTAT si cu 12 EUR/MP

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html?_gl=1*erfbu0*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwbBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

» Giurgiu, Giurgiu » Vezi pe hartă

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

Teren

12 EUR negociabil

» Descriere » Vezi pe hartă

Descriere

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

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html?_gl=1*gcb142*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwbBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Urgent Giurgiu teren constructii

29 000 EUR

» Descriere » Vezi pe hartă

Specificatii

Suprafata terenului	1500 m ²
Front stradal	28
Destinatie	Residential
Amenajare strazi	Betonate, iluminat stradal, Mijloc de transport in comun, Pietruite
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent
Alte caracteristici	Acces auto, La scara, Oportunitate de investitie, Parcelabil, Teren ingramuit

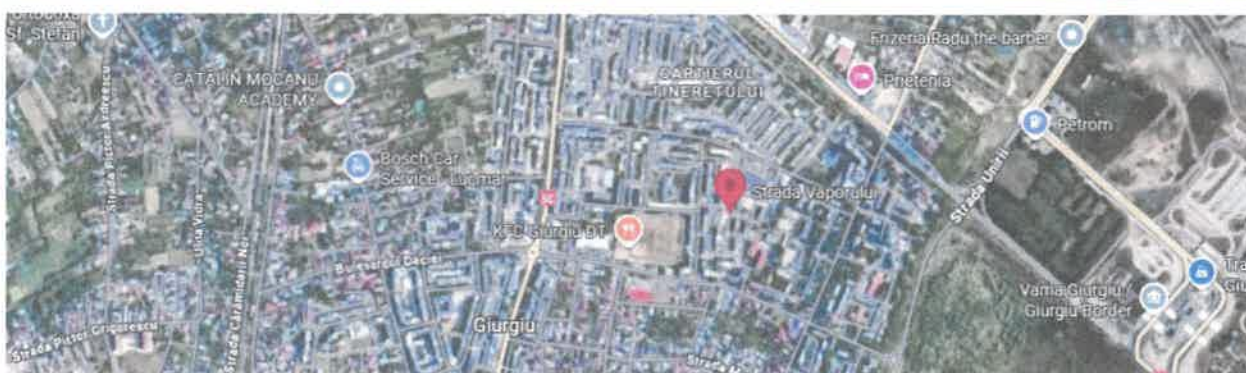
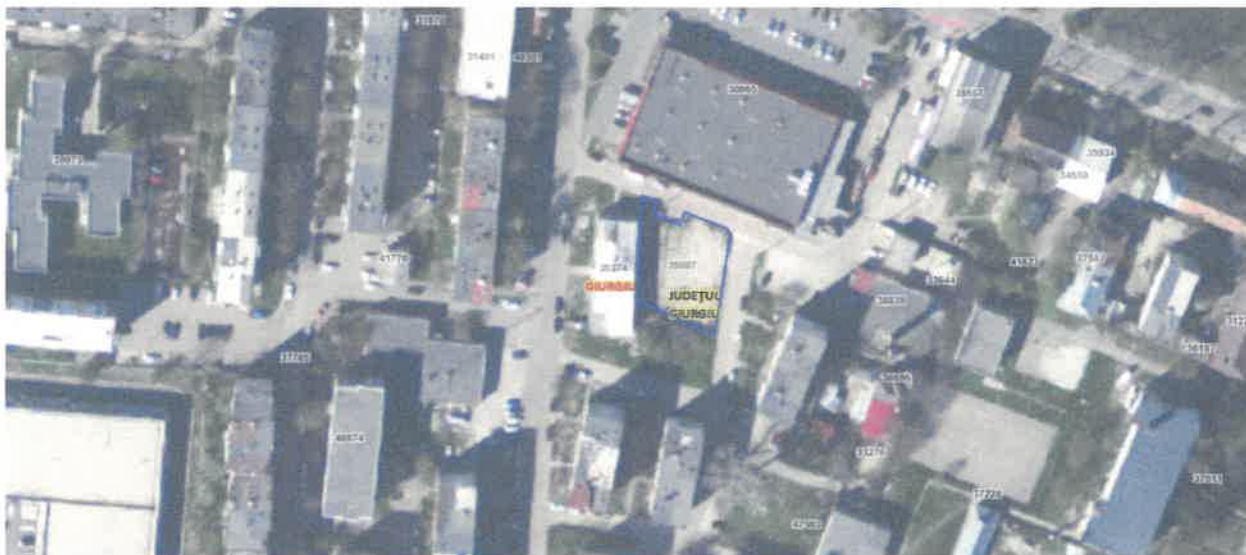
Descriere

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

Distribuie anunțul pe



ANEXA 3 – FOTOGRAFII SI LOCALIZARE



CEAROM EVALUARI SRL

80

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR
GENERAL**

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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