



BĂICEANU LILIANA

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 312/19.11.2025

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 Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 127/27.11.2025 / 30.11.2025;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- solicitarea societății Prodesign 2002 S.R.L., prin administrator Gebăilă Florentina, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.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, art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, ale art.13 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129, alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „b” și art. 139, alin. (3), lit. „g” 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.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.90515/05.08.2025, societatea Prodesign 2002 S.R.L., prin administrator Gebăilă Florentina, solicită concesionarea terenului în suprafață de 810 mp., situat adiacent proprietății sale în Strada Vaporului, în vederea extinderii activității prin realizarea unei parări care să deservească atât nevoile proprii ale firmei cât și cerințele comunității locale, contribuind astfel la fluidizarea traficului și la utilizarea eficientă a spațiului urban, așa cum este prevăzut în Memoriul tehnic.

Societatea Prodesign 2002 S.R.L. deține imobilul situat în Strada Tineretului, nr.3, în baza contractului de vânzare cumpărare nr.1438/30.12.2016, înscris în cartea funciară nr.30374, pe care se află amplasată o construcție, cu destinația depozit, atelier mecanic și sediu firmă.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 810 mp., care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Vaporului, identificat cu număr cadastral 35087, a fost întocmit Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.126.604/18.11.2025.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele și regimul tehnic din Certificatul de urbanism nr.529/22.10.2025 emis de către Direcția Arhitect Șef.

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

„ 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, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Vaporului”

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

PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.126.613/18.11.2025, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 35087, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Vaporului, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

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

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, însușirea propunerii de concesiune prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesiunea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 810 mp., identificat cu număr cadastral 35087, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Vaporului.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.90.515/05.08.2025, societatea Prodesign 2002 S.R.L.S.R.L., prin doamna Gebăilă Florentina, în calitate de administrator, solicită concesiunea unei suprafețe de teren, situată în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Vaporului, în vederea extinderii activității prin realizarea unei parări care să deservească atât nevoile proprii ale firmei cât și cerințele comunității locale, contribuind astfel la fluidizarea traficului și la utilizare eficientă a spațiului urban, așa cum este prezentat în Memoriul tehnic depus de societate.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele Certificatului de urbanism nr.529/22.10.2025, emis de către Direcția Arhitect Șef - Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 810 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 35087 a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.126.604/18.11.2025.

Societatea Prodesign 2002 S.R.L. deține imobilul situat în Strada Tineretului, nr.3, în baza contractului de vânzare cumpărare nr.1438/30.12.2016, înscris în cartea funciară nr.30374, pe care se află amplasată o construcție, cu destinația depozit, atelier mecanic și sediu firmă.

Documentația de atribuire a contractului de concesiune va fi elaborată odată cu caietul de sarcini și va fi supusă aprobării Consiliului Local.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

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

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
Direcția Patrimoniu**

Cristian TRĂISTARU

**ÎNTOCMIT,
Burcea Mădălina**

DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 810 mp., identificat cu număr cadastral 35087, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Vaporului.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.90.515/05.08.2025, societatea Prodesign 2002 S.R.L.S.R.L., prin doamna Gebăilă Florentina, în calitate de administrator, solicită concesionarea unei suprafețe de teren, situată în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Vaporului, în vederea extinderii activității prin realizarea unei parcuri care să deservească atât nevoile proprii ale firmei cât și cerințele comunității locale, contribuind astfel la fluidizarea traficului și la utilizare eficientă a spațiului urban, așa cum este prezentat în Memoriul tehnic depus de societate.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele Certificatului de urbanism nr.529/22.10.2025, emis de către Direcția Arhitect Șef - Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 810 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 35087 a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.126.604/18.11.2025.

Societatea Prodesign 2002 S.R.L. deține imobilul situat în Strada Tineretului, nr.3, în baza contractului de vânzare cumpărare nr.1438/30.12.2016, înscris în cartea funciară nr.30374, pe care se află amplasată o construcție, cu destinația depozit, atelier mecanic și sediu firmă.

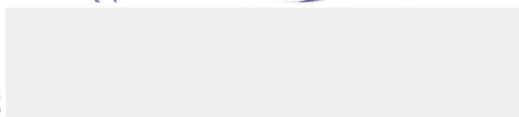
Documentația de atribuire a contractului de concesiune va fi elaborată odată cu caietul de sarcini și va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b" și art.139, alin.(3), lit."g" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din

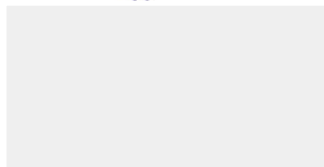
Legea 227/2015, privind Codul fiscal, prevederile Hotărârii nr. 256/25.08.2022 a Consiliului Local, privind aprobarea Regulamentului de concesionare a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003, privind transparența decizională.

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

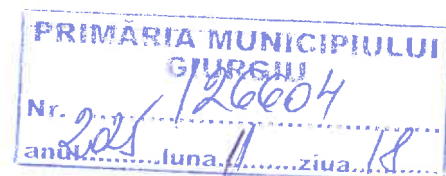
**DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU**



**ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA**



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: 0725623456, 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
- Planitate: 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 afla 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 in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare executarii, in maxim 25 de ani.

Potrivit art. 306 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 concesionări 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 in vedere valorile obtinute in raportul de evaluare si utilizarea terenului (curti-construciil) pentru estimarea valorii minime a redevenței din concesiune a fost utilizata valoarea obtinuta prin abordarea prin piata metoda comparatiei vanzarilor.

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 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 piață și este cea mai relevantă metoda 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

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 conceionare

Durata maximă de concesionareprevazuta de lege este de 49 de ani. Subconcesionarea este interzisa.

CAPITOLUL VI Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare 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 republicata.

CAPITOLUL VII Avize obligatorii

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

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

Intocmit de:

CEAROM EVALUARI SRL

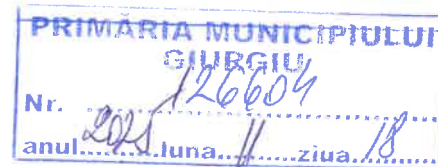


CEAROM EVALUARI SRL

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

1

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. Distanța fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanța
	Electrice	☒	La limita
	Incalzire	☐	La limita
	Alimentare cu apa	☒	La limita

	Alimentare cu gaze	☒	La limita
	Canalizare	☒	La limita
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	☐ DA ☒ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (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		



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

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

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 că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client și imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectivă și imparțială. La elaborarea Raportului nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

CEAROM EVALUARI SRL este membru corporativ ANEVAR, înscrisă în Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0705, calitate dobândită în condițiile OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor. În calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declarăm ca avem dreptul contractării și prestării serviciilor de evaluare a bunurilor, așa după cum este reglementat acest aspect în OG 24/2011.

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, CEAROM EVALUARI semnează și parafează prezentul Raport, împreună cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1, care are competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client. Declarăm ca ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectivă și imparțială.

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 DESEMNAȚĂ A EVALUARII

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 EVALUARII

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

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

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

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;*
- amplasarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor 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 neviciate; orice abatere de la această ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage responsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit 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/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

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

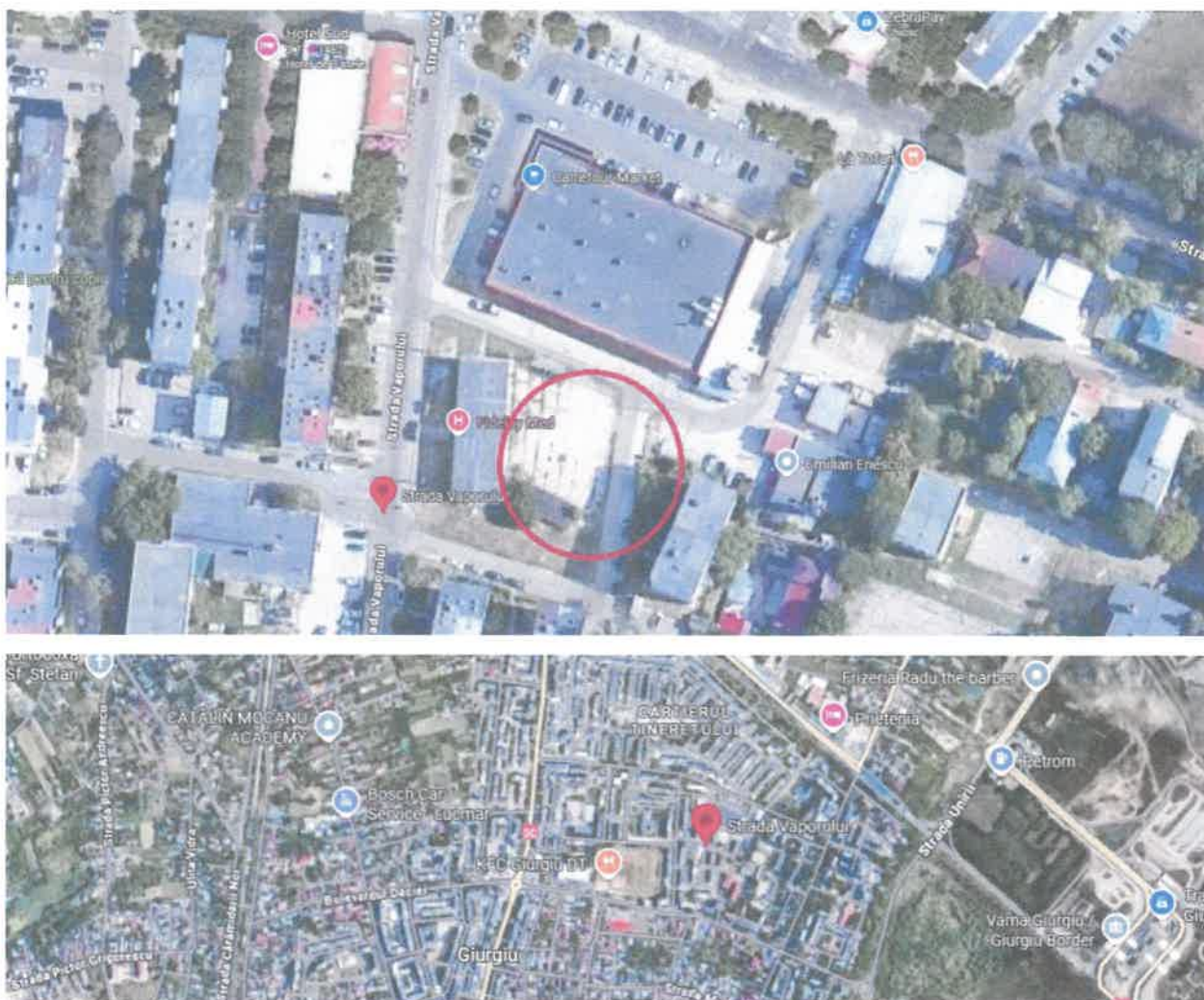
In urma investigatiilor, nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, Str. 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



- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)**
 - **Suprafata:** 810 mp masurat, 810 mp din acte conform extras CF atasat in Anexe
 - **Forma:** neregulata
 - **Planeitate:** plan
 - **Alte informatii:** categorie folosinta curti-constructii conform extras CF
- **utilizarea actuala a amplasamentului:** neutilizat la data inspectiei
- **utilitati:** retea de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidential si comercial

2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTII

Nu este cazul.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

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

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

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

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 zona 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. Ambianță civilizată.

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

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe 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 piețe 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 piețele 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 piețelor 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 piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este una dintre cele mai dinamice piețe, 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 creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:

Nr. crt.	Adresa / zona	Suara foto teren (mp)	Pret teren (euro)	Pret / mp (euro)	Deschidere teren (mp)	Obs	Link
1	Ungheni - Intravilan str. Nicolai Ceaușescu & str. Pavei, Giurgiu	300	71.500,00	238,33	151,8	case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
2	Bozovici-Bukuresti, Giurgiu	1984	60.000,00	30,24	20,36		https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
3	2 case unimobile, intravilan, Giurgiu	683	125.000,00	183,02	8,9	case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
4	Strada Pavei, Giurgiu	210	82.000,00	390,48		case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
5	Strada Pavei, Giurgiu	3488	69.750,00	20,00	21	case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
6	DNE unimobile, Pavei, Giurgiu	1001	400.000,00	400,00	1,4	case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
7	Strada Pavei, Giurgiu	2014	90.000,00	44,74	24	case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
8	Str. Ghidul, Giurgiu	3000	15.000,00	5,00		case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
9	Strada Pavei, Giurgiu	1400	132.000,00	94,29	6,0	case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
10	Str. Pavei, Giurgiu	8694	187.840,00	21,49	24		https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
11	Str. Pavei, Giurgiu	2220	110.000,00	49,55	20		https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
12	Str. Pavei, Giurgiu	1000	1.000.000,00	1000,00		case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
13	Strada Pavei, Giurgiu	133	3.874,00	29,09		case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
14	Str. Pavei, Giurgiu	100	10.000,00	100,00	1,1	case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
15	Str. Pavei, Giurgiu	1000	25.000,00	25,00	2,1	case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
16	Str. Pavei, Giurgiu	1640	40.000,00	24,39		case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
17	Str. Pavei, Giurgiu	3477	80.920,00	23,28	10	case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
18	Str. Pavei, Giurgiu	1076	40.000,00	37,20	12	case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
19	Str. Pavei, Giurgiu	100	35.000,00	350,00	1,1	case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
20	Strada Pavei, Giurgiu	1478	90.000,00	60,96		case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
21	Str. Pavei, Giurgiu	1700	25.000,00	14,71	11	case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
22	Strada Pavei, Giurgiu	800	15.000,00	18,75		case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
23	Strada Pavei, Giurgiu	1325	10.000,00	7,55	3,3	case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
24	Str. Pavei, Giurgiu	17500	120.000,00	6,86	2,3	case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
25	Str. Pavei, Giurgiu	943	45.000,00	47,83	3,7	case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
26	Str. Pavei, Giurgiu	8000	130.000,00	16,25	3,0	case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
27	Str. Pavei, Giurgiu	1456	40.000,00	27,47	2,1	case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
28	Str. Pavei, Giurgiu	18430	3.499.000,00	189,86	191	case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
29	Str. Pavei, Giurgiu	4000	45.000,00	11,25		case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm
30	Str. Pavei, Giurgiu	2000	90.000,00	45,00	3,7	case unimobile	https://www.cna.ro/fotografii/terene-impasibile-in-giurgiu-300mp-058566.htm

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii⁶.

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

3.1.2. CEREREA

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

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

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

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

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

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

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

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: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

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

4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

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

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași 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 Anexe sunt prezentate comparabilele alese.

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

4.3. METODA ALOCARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.4. METODA REZIDUALA

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCiare

Reprezinta o metoda princare renta funciara este capitalizata cu o rata de 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 EVALUARII

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

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

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

VIERULAURENTIU-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-constructii 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			
Ajustare neta		da	da	da
		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 amortizării	
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



Eugen Stanciu

Happy Home Imobiliare

Teren de vânzare

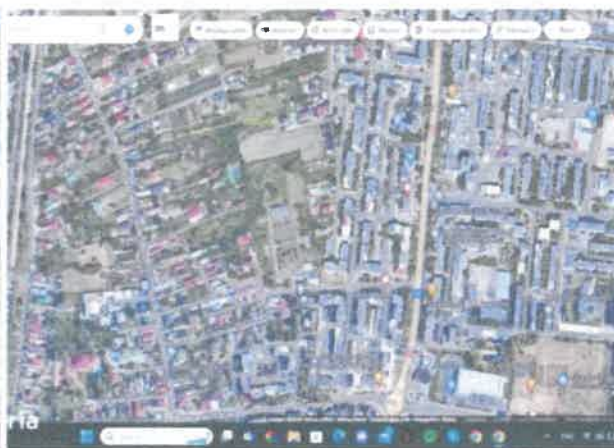
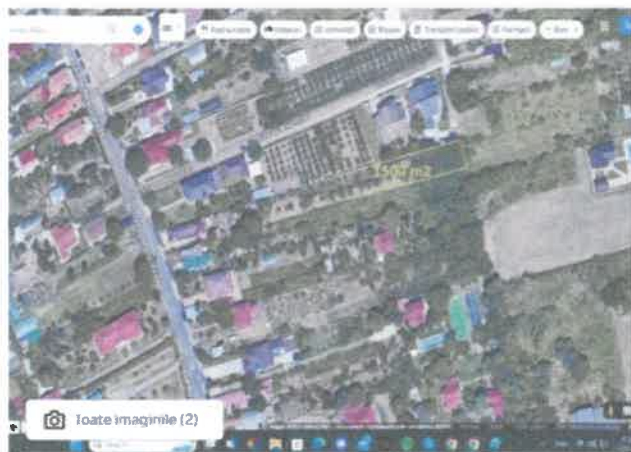
Teren intravilan 2220 mp de vanzare in municipiul Giurgiu, situat pe Soseaua Prieteniei, la doar 2 km de autostrada si foarte aproape de granita cu Bulgaria. Proprietatea se afla intr-o zona in dezvoltare, cu acces facil la artere principale si utilitati.

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

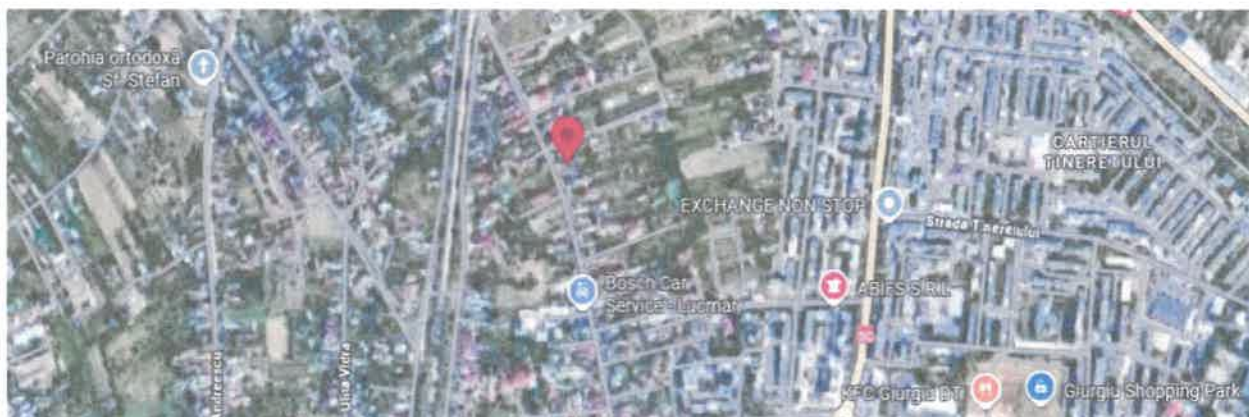
55 € 0 €/m²



Victor Nitu

0766 949 916

Vand teren intravilan, în 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-IDjfCUQ.html>



Publicat de OLX

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

65 000 € Preț e negociabil

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

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

Ideal pentru construcție casa, apartament, autoturism, sau orice alt proiect de dezvoltare

Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Preț e negociabil

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

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

PRIVAT



Auto

Pe OLX.ro poți găsi cele mai bune oferte de mașini.

100% garanție 3 ani sau 100.000 km

Trimite mesaj

075 746 8062

Notă: Oferta grupului este disponibilă până la 2025-04-30

LOCALITATE

Giurgiu

Giurgiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Această ofertă de vânzare este publicată pe OLX.ro în conformitate cu legislația privind protecția consumatorilor.

Arată mai multe



zalando
Ce să port



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 € 0 €/m²

Giurgiu, Giurgiu



cristea

0760 158 409

Numar

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=Cj0KCQIwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren

30 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Vandut din 11-11-2025 la 21:31 PM

Specificatii

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



Eugenia

[Vezi toate anunțurile](#)

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/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-str-paltinului/81022fd52f2671h11427ih78g758f892.html? gl=1*152lfyi* up*MQ..* gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw - 3GBhAYEiwAih9fUHIT4bjsJgaustEettb-X86kAGoiNxSbhyz3D7TBhIbZpzA90517YRoCUsoQAvD BwE

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului

27 000 EUR
negociabil

📍 [Mapa](#) 📍 [Mapa](#)

Publicat pe 16.12.2025 la 10:25 AM



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 14ml la strada; terenul este liber, plan, imprejmuit cu gard din oasa 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.



Alex Geo

[Vezi toate anunțurile](#)

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

📧 Adaugă fișier ?

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe





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



Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

65 000 € Preț negociabil

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

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

Notă: Pentru construcție sunt necesare autorizații de construire și planșă de construcție.

Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Preț negociabil

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

Autoturism

Pe: Opel Corsa Merce 1.6 16V

Trasor motor

072 716 92 92

LOCALITATE

Cluj Napoca

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Sunteți entitate a fost găsită o încălcare a legislației
De la un mare număr de produse consumabile sunt consumabile

Arați mai multe



Ca urmare, legile privind
se aplică în cazul achiziției

Arați 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

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

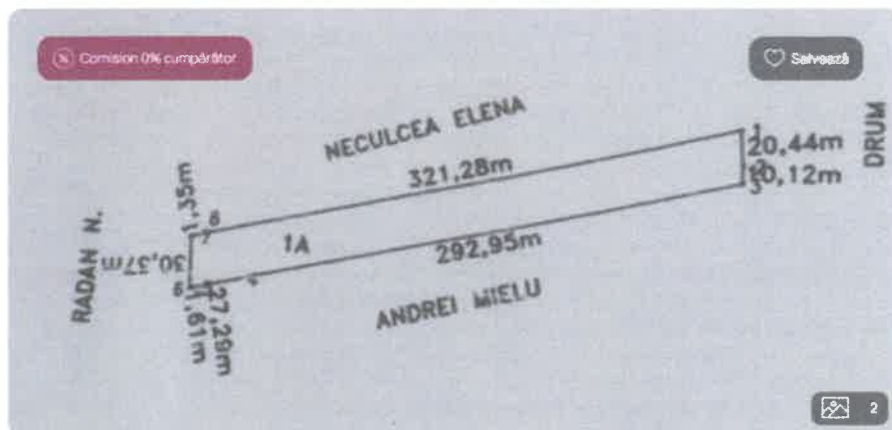
Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe str. 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. Prețul 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

Imaginile sunt doar orientative. Nu sunt fișiere.



Asigurați-vă că...

Trădătorii sunt...

120.000 €

Simulează credit

Persoana Fizică

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI: 40056744, J17/1521/2018

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



Descriere

Troncmatar, vand teren intravilan cu localizare excelenta in zona de vile, la intrarea in oraș. Este ideal pentru un proiect autonom sau investitie.
Exclusivitate medierei prin agentul King Sensibile.
Telefon mobil: 0724 810 308

Specificatii

ID unic: K0005840

Actualizat in 05/04/2024

Suprafața teren

9690 mp

Tip teren

constructii

Caracteristici teren

intravilan

Front strada

30 m

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

Teren intravilan

25 EUR negociabil

📍 Giurgiu (Bucuresti) 📍 Vezi pe hartă

Vand teren 4967 mp in oras Giurgiu intravilan

Teren

15 EUR negociabil

📍 Giurgiu (Giurgiu) 📍 Vezi pe hartă

Descriere

Vand teren 4967 mp in oras Giurgiu intravilan situat in spatele Motelului Prietenia.
Se poate parcea - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 18 euro mp
- 2007 mp cu deschidere de 16 m - 13 euro mp
verificati case si vile

Teren intravilan

25 EUR negociabil

📍 Giurgiu (Giurgiu) 📍 Vezi pe hartă

Vand teren 1943 mp in oras Giurgiu intravilan

Specificatii

Descriere

Vand teren 4967 mp in oras Giurgiu intravilan, situat in spatele Motelului Prietenia.
Se parceleaza - 1943 mp cu deschidere de 29.21 m - 60000 euro negociabil
- 3024 mp cu deschidere de 16 m - 60000 euro negociabil

13

📍 Giurgiu (Bucuresti) 📍 Vezi pe hartă

Vand teren 4967 mp in oras Giurgiu intravilan

15

📍 Giurgiu (Giurgiu) 📍 Vezi pe hartă

Vand teren 1943 mp in oras Giurgiu intravilan

📞 Telefon validat

p.crinela

Vezi toate anunțurile

Adaugă fișier 7

Contactează vânzătorul

Contactează vânzătorul

CEAROM EVALUARI SRL

32

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/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-giurgiu-remus-zona-de-vile/7b0f6c7370606b5e.html>

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Vaia bil din 9/12/2025 6 53 00 PM

Teren Giurgiu Remus zona de vile

19 99 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Specificati

Suprafata terenului 2175 0 m²

Descriere

Vand teren pentru constructii 2175 mp sau 4350 mp pe Strada Poligonului intrare din DJ15 E70 E85 Giurgiu-Est. Intrare de la Biserica Remus in zona de vile. Utilitati apa curent electric la capatul terenului 1000 mp plantati cu vite de vite Teren cu potential pentru investiti Pret negociabil 19 99 e mp

Telefon 724 026795 suprafata totala 2175

Buna ziua intereseaza oferta sume avizati la actiune va plac

Adauga fisier

Contacteaza vanzatorul

Fa oferta

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html?_gl=1*a1fq4x*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB



Vând schimb teren intravilan cu apartament garsoniera auto

24 500 EUR negociabil

📍 Gurgu, Gurgu 📍 Văz pe față



Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabil?

📧 Adresaștăți-mă

Costă de vânzare

📞 Fă o ofertă

📍 Vizualizări: 154

🚩 Raportează



A

Văd toate anunțurile

👤 Urmărește

Distribuie anunțul pe



LUISAVIAROMA



Deschere

Teren intravilan situat în municipiul Gurgu, în spate la Euro-mobilă, între case, în suprafață de 2000 mp, cu deschidere de 35 m. Strada comunică cu Eftik 5 km și cu noua sosea de centură a municipiului. Terenul dispune de fântână, curent 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=Ci0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR

📍 Gurgu, Gurgu 📍 Văz pe față

Valabil din 10/5/2025 5:35:04 AM



CEAROM EVALUARI SRL

34

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

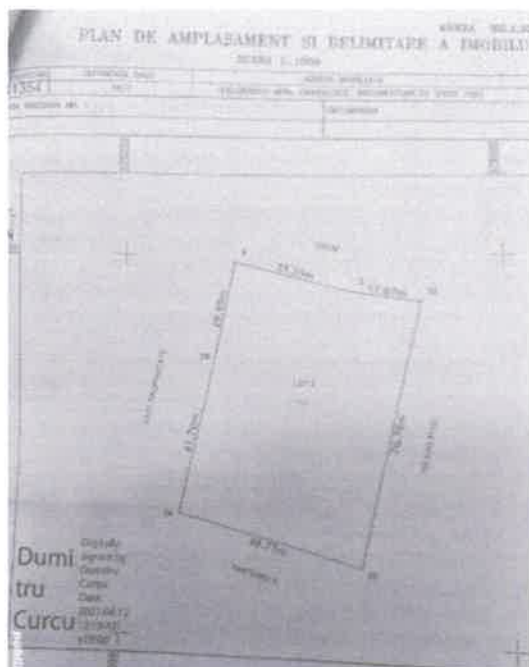
CUI:40056744, J17/1521/2018

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

Teren intravilan

20 EUR

Giurgiu · Giurgiu · Vezi pe hartă



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți ajuta?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Visualizări: 10

Raportează



florin30maf

Te poți conecta

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

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

https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html?_gl=1*1nwxihd*_up*MQ..&gclid=Ci0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYaICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR negociabil

Giurgiu · Giurgiu · Vezi pe hartă

Descriere

Vand în municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul orașului - Marin Anastasovici - la cca de 200 m de Dunare - un teren intravilan de 1806 mp, cu posibilități de edificare și cu deschidere pe două laturi ale terenului de formă dreptunghiulară, pentru acces la drumul public betonat. Locația este îngrădită cu gard din placi acrobociment-prefabricate și dispune de o linie subterană proprietate privată de curent electric de cca 200 m de la stadion până la Dunare. Linie activă cu curent electric 220 kVh și 380 kVh pentru care se deține contract de furnizare curent electric de la EVEL și la care plăta este la zi a factorilor întocmite pentru pierderi din pamant. Pe acest teren se mai află urme de pereti care au fost păstrați pentru eventuala reconstrucție a scării inițiale. Este o locație care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru călători de lașă, stație de reparat și de încărcare cu curent electric a autoturismelor, pop-căne și oricare alte activități. Vânzarea se face direct de către proprietar. Activul este liber de orice sarcini și are toate actele legale necesare vânzării imediate. Locația are calite funcționale, în care apar și peretii inițiali, pentru care se poate solicita modernizarea clădirii fără a mai fi nevoie de cheltuieli suplimentare pentru obținerea actelor necesare pentru o construcție nouă. Prețul este 19 euro/mp teren - negociabil. În cazul în care se consideră necesitatea mai multor amănunte acestea vi se vor da la telefon.



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți ajuta?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Visualizări: 853

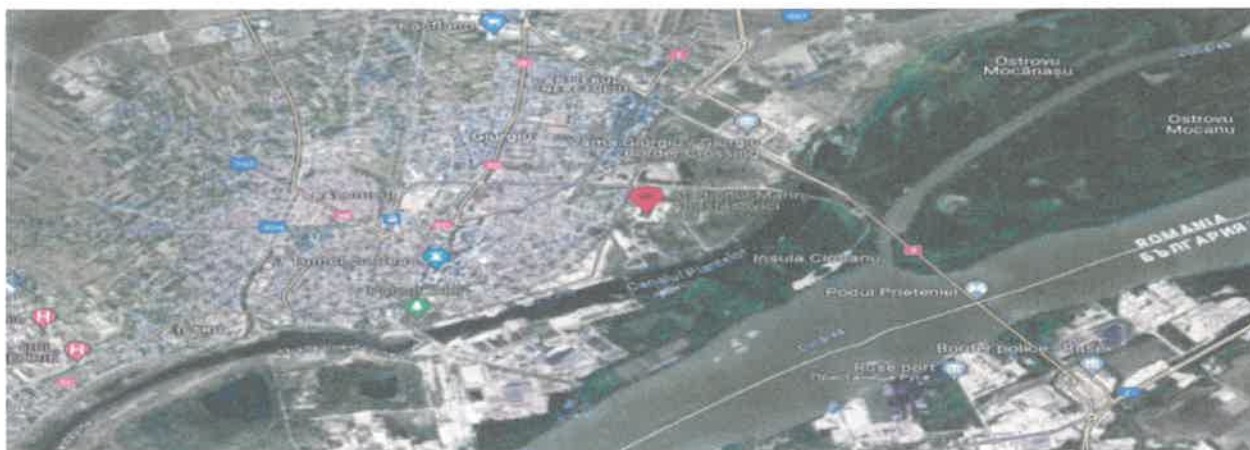
CEAROM EVALUARI SRL

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=Cj0KCQjwiMmw BhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEgZ2NyAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

Teren

12 EUR negociabil

Georgiu, Giurgiu

Valabil din 3.10.2025 la 15.15 PM

Teren

10 EUR + cheltuieli postale

Georgiu, Giurgiu

Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Georgiu cu deschidere 20 m la sos Ghizdanului.
Utilizat - se pot face din sos Ghizdanului
Vegetati - case baze sportive, soc comerciale cu diverse activitat
PRET- 10 euro negociabil

Vezi detalii pe www.publi24.ro

Ești interesat de oferta
Sună-mă la telefon
Adaugă fier
Contactează vânzătorul
Fă oferta



CEAROM EVALUARI SRL

36

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/f76f8h01d5887352e7737698gg7hei.html?_gl=1*1oqz0k6*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Giurgiu, Giurgiu Sud-Vest Vezi pe hartă Valabil din 18/3/2025 10:16:25 PM

Teren intravilan Giurgiu 25 000 EUR Bună, mă interesează oferta dumneavoastră! Mărește imaginea

Giurgiu, Giurgiu Sud-Vest Vezi pe hartă



1/4

Adaugă în 2
Construcție vânzare
 Fix oferta
 Vizualizări: 1535
 Raportează

Marga
 Vezi toate anunșurile
 Urmărește

Distribuie anunțul pe
  



Descriere
 Vând teren intravilan situat în Giurgiu, jud. Giurgiu pe intrarea în așezare.
 suprafață 1700 m pătrați cu deschidere 11 metri.
 posibilitatea de construit casa 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/61756213g7dh7i46d422204eg44f43i1.html>

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

45 EUR negociabil

V. Giurgiu, Giurgiu, Jud. V. Giurgiu

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

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

80 000 EUR

V. Giurgiu, Giurgiu, Jud. V. Giurgiu



Ești mai interesat de oferta dumneavoastră? Mai este rămas!

Adresa este

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizări: 240

Raportează



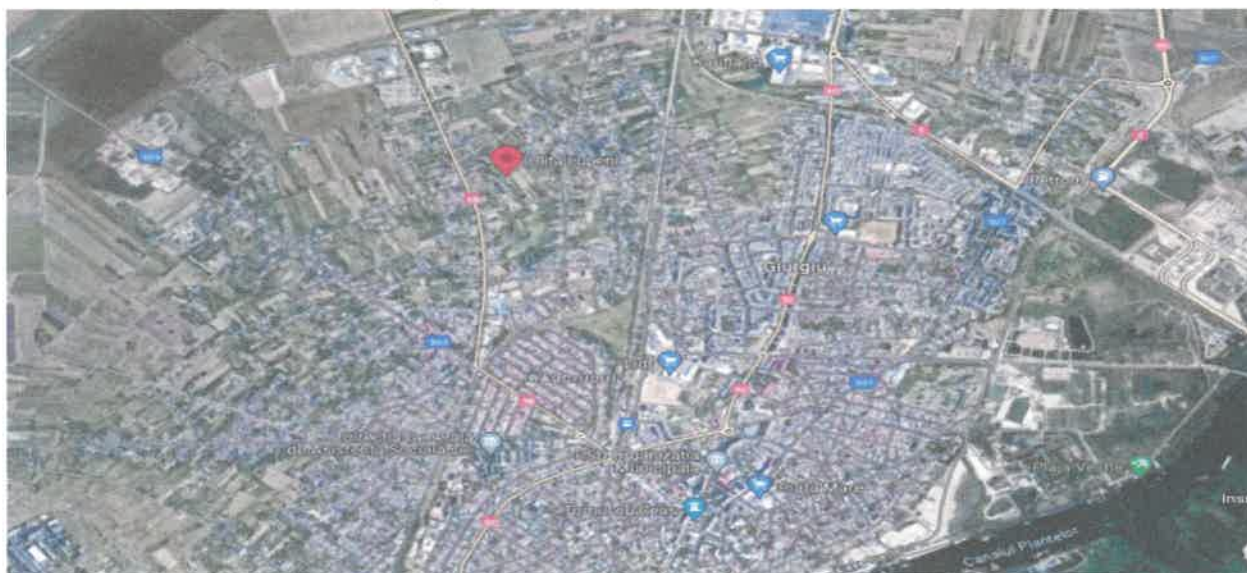
ION

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

vand teren in mun. GIURGIU STR Lupeni 2000 mp gaze apa canal energie la gard Terenul este in totalitate 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



CEAROM EVALUARI SRL

38

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-in-mun-giurgiu/03eie3e000407ddd1edge3i4fe89f9i7.html>

Teren de vânzare în mun.Giurgiu

30 EUR

George Giurgiu · 7 zile în urmă

18 APR 2023 10:14 AM

Teren de vânzare în mun Giurgiu

23 EUR

George Giurgiu · 7 zile în urmă



Sună, mă interesează oferta!
Sună, mă interesează oferta!

Adaugă foto 2

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 2209

Răspunde



alex slav

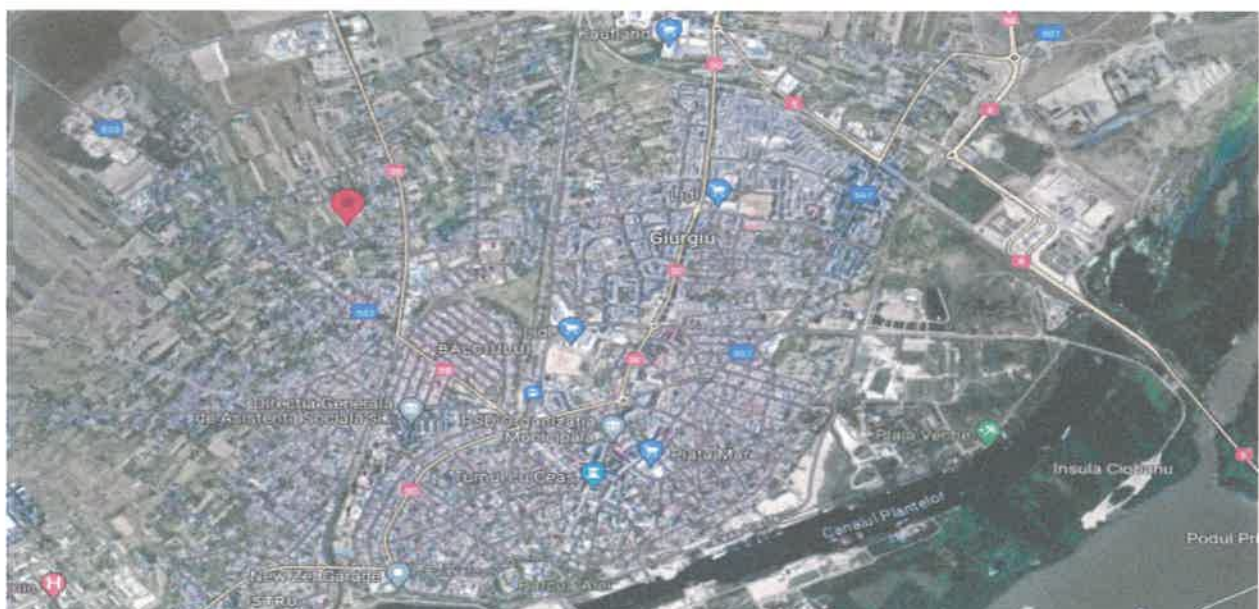
Telefon: 0722 111 111

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

Teren de vânzare în mun.Giurgiu, str.Năvodului 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. Preț 23 /mp sau schimb cu apartament cu 3 camere



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-giurgiu/6219f466780f7f82ehf0094136g5f31d.html>

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vest, Vici pe mare

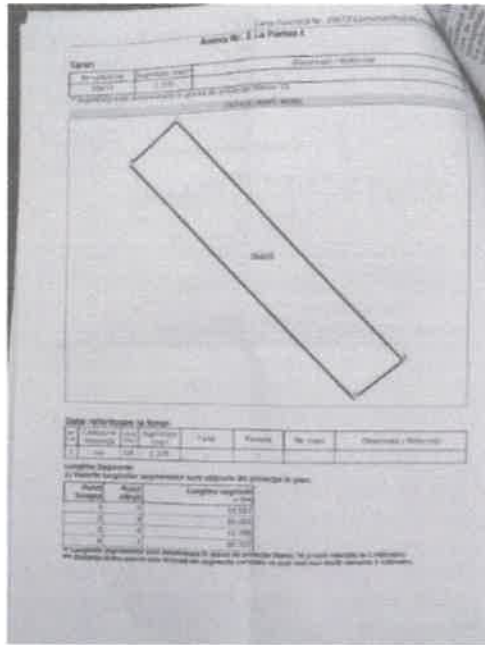
Publicat pe 25.07.2020 12:30:44 PM

CF35673

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vest, Vici pe mare



Ești interesat de oferta dumneavoastră? Mai este valabil!

Adaugă favoritul tău

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 453

Raportează



Florin

Teodor vânzător

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

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

CEAROM EVALUARI SRL

40

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-tere-intravilan-10000-metrii-patrati-oras-giurgiu/96e9hg7d9fd0782318f9e74820258g4h.html>

Vand tere intravilan 10000 metri patrati Oras Giurgiu

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

Descriere

Vând teren intravilan 10000mp, Oras Giurgiu zona platformă Deser, Soseaua Sloboziei.
Vezi detalii pe www.romimo.ro

5 EUR

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă șșier ?](#)



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

Teren intravilan

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

Specificat

Suprafata terenului: 2500 m^2

Descriere

Vinut teren intravilan in scatele fostului Combinat Chimic 2500metri pătrati pe 56metrii pătrat

Vezi detalii pe www.azimotus.ro

5 EUR

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă șșier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)



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-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html>

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

🔖 Adaugă item

Contactează vânzătorul

📞 Fă oferta

📍 Vizualizează

📌 Raportează



Stefan

Vezi toate anunșurile

👤 Înregistrare

Descriere

Teren intravilan in zona Giurgiu Nord. Strada Amforei 29. suprafata 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](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 18/8/2025 11:16:13 AM

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu

14 EUR negociabil

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

Descriere

Ofer spre vanzare teren intravilan in suprafata de 6237 mp situat pe str. Iezajului cu descriere 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 constructia casei livada solaru parc auto, etc. Posibilitate racorpare la apa curenta gaze si electricitate. Pretul este de 14 Euro/mp existand posibilitatea de a face schimb cu apartament elius etaj 4 plus diferenta. Tel.



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

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

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

Super oferta.

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

Specificati

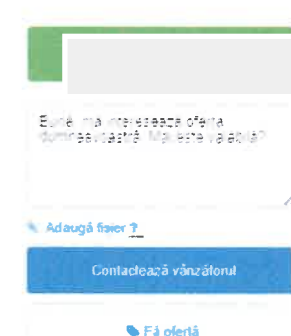
Suprafata terenului	2000.0 m ²	Front stradal	10Gm
---------------------	-----------------------	---------------	------

Descriere

Giurgiu 2000 mp intravilan cu posibilitate de extindere până la 3500 mp Locatie in scatele Nouland
Pret de ocaz

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

10 EUR



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

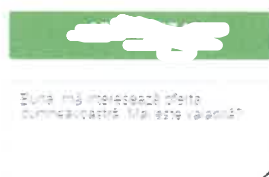
Teren intravilan

15 000 EUR

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

Descriere

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



Teren intravilan

15 000 EUR

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

Valabil din 18/8/2025 11:16:13 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

1 imagine / galerie 0 imagini

0 comentarii / 0 comentarii

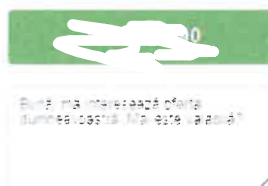
Terenuri intravilane de vanzare

19 EUR

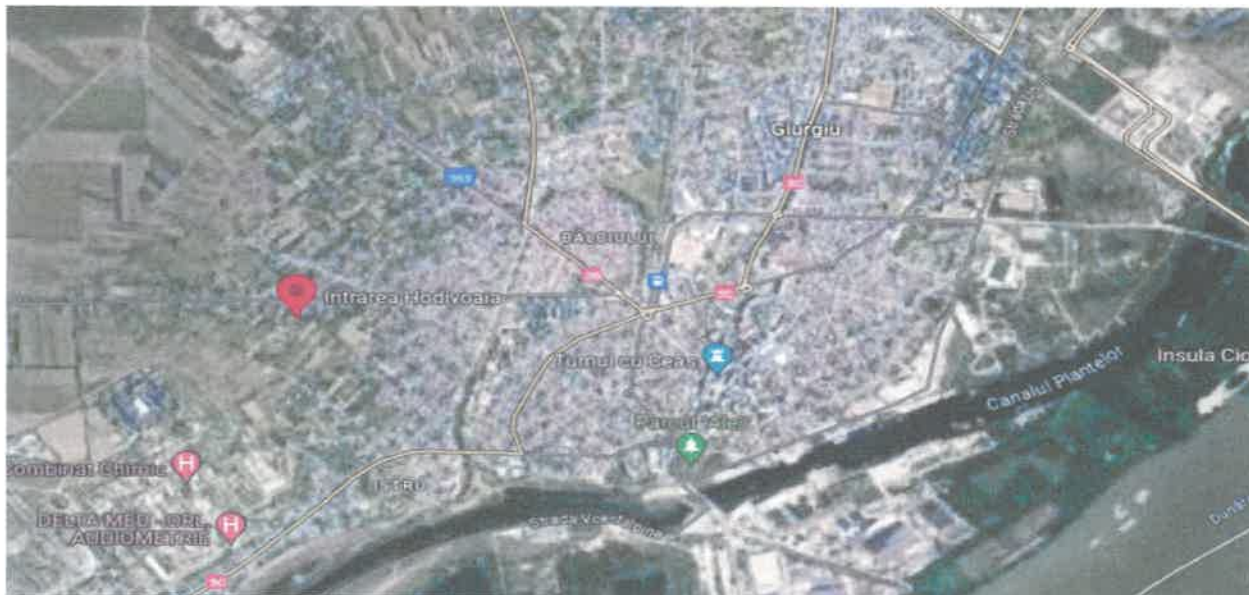
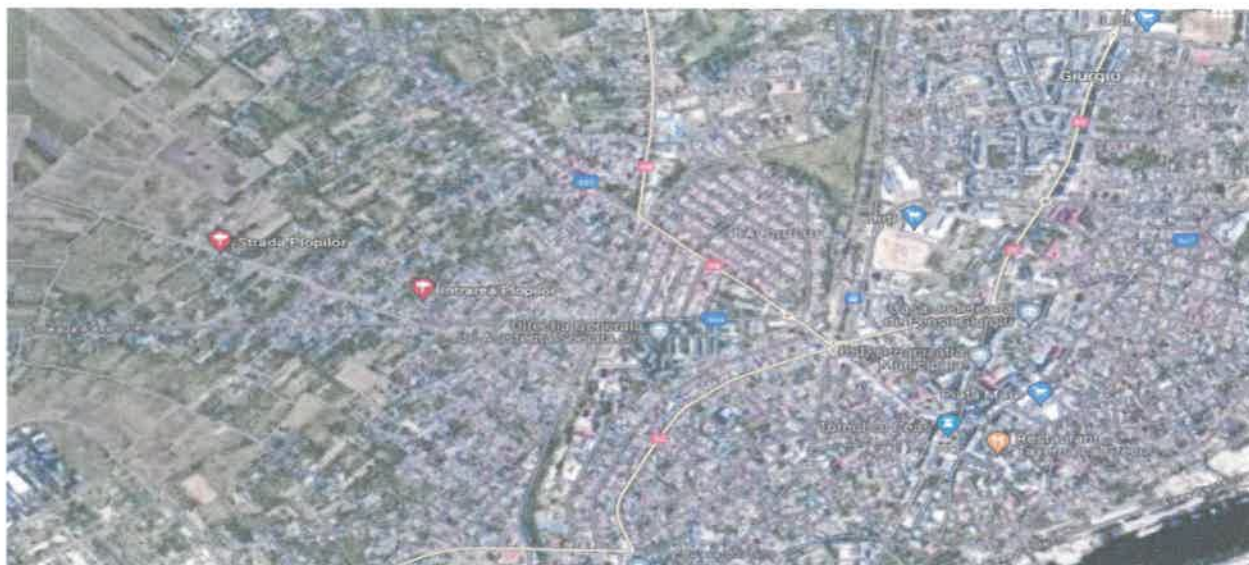
Giurgiu · Giurgiu · Vezi pe hartă

Descriere

Vand terenuri intravilane de 650 - 1000 m2. Acestea sunt situate pe Sos. Alexandriei. Cel de 650m2 este situat pe Drumul Ridicior, iar cele de 800m2 se afla pe Ulpiaora Hodivoara.



Adăugați fișier ?



CEAROM EVALUARI SRL

44

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-de-vanzare/49h653if0462765d173423dd894f165h.html>

Pamant de vanzare

12 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe harta

Valabil din 11/3/2025 9:41:01 AM



Yuli

Vezi toate anunțurile

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe harta

Valabil din 10/5/2025 9:01:10 PM

Pamant de vanzare

12 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe harta



Marcador

Copie de Google, de mai multe

Copie de Google, de mai multe

Copie de Google, de mai multe

Copie de Google, de mai multe

1/5

Descriere

Pământ de vânzare 1500m² 57m² pladă



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți ajuta?

Adaugă în lista ta

Contactează vânzător

Fă o ofertă

Vizualizări: 1452

Raportează



Yuli

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



1.839,00 RON

45%

2.437,00

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

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 9-11-2025 9:19:09 PM

Pământ intravilan

22 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți suna?

Adaugă fișier

Contactează vânzător

Fă ofertă

Interesezi 140

Reportează

meseros

Te conectezi automat

Interesezi

Urmărește

Descriere

Pământ intravilan de 5212 m pătrăți deschidere 90 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 București.

<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

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

Se vinde teren cu suprafata de 1000mp pe str Istaseni Bolmaliu aproape de Valma. Are deschidere de 14.5 mp, se află între case și are apă în regulă. Stăbul de curent se află lângă teren și utilitățile sunt în zonă.

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți suna?

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

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

Teren intravilan

30 EUR

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră! Mă este valabilă?

Adaugă fisier ?

Contactează vânzătorul

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Descriere

Is a la Dunărea scs Bucuresti 10000 mp, l na deschidere 35 m, apa curent 100 diversi pomi fructiferi adăpost agriilor telefon ,contactare

Vezi detalii pe www.romimo.ro

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

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră! Mă este valabilă?

Adaugă fisier ?

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe str.Întrearea Oltului. Teren- zonă semicentrală. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42.8 m.Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă. vânzare se poate face imediat! Îți accept propunerii de rate sau alte variante. Prețul este de 35 000 euro!

CEAROM EVALUARI SRL

47

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 · Vezi pe hartă

Valută de 11/01/2019 10:17:43



Telefon validat



Nelu

Vezi toate anunțurile



Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Vând teren intravilan 700 mp, situat în 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 în regulă, vânzarea 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 · Vezi pe hartă

Valută de 11/01/2019 11:32:43

Teren 4000m

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

Descriere

Vând teren în spate la loc. 4000 m pătrăți negociabil



11 EUR



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă 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](#)

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

Vând teren intravilan DN5D (autostrada nemteasca A5)

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



30 EUR

BUNG mă reprezintă oferta dumneavoastră. MA este validă!

[Adaugă foto ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă o ofertă](#)

[Vizualizări: 1297](#)

[Raportează](#)

[E](#) **ENNA**

[Contactează vânzătorul](#)

Descriere

Vând 10.000 mp teren intravilan cu deschidere 53 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

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

11 800 EUR negociabil



BUNG mă reprezintă oferta dumneavoastră. MA este validă!

[Adaugă foto ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă o ofertă](#)

[Vizualizări: 1297](#)

[Raportează](#)

[Cretu Andreea](#)

Specificatii

Suprafata terenului 2280.0 m²

Descriere

Vând teren intravilan Giurgiu, situat pe ulicioara Miron Costin numărul 66, cu suprafata de 2280 mp. Terenul este o fostă vie, motiv pentru care necesită defrisare, însă are acces la utilități. Avem toate actele necesare încheierii contractului de vânzare-cumpărare, inclusiv cadastrul. Pret 5 imp.

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



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-giurgiu-langa-padurea-balanoaia-intre-lukoil-si-ferma-5000-mp-dn5b/7b0063747f616551.html>

Teren Giurgiu langa padurea Balanoaia intre Lukoil si ferma, 5000 mp, DN5B

19,99 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

Publicat din 9/30/2025 1 45:40 AM

Teren Giurgiu langa padurea Balanoaia intre Lukoil si ferma, 5000 mp, DN5B

14 99 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta



Specificatii

Suprafata terenului 5000,0 m²

Descriere

Vand teren in jud Giurgiu langa padurea Balanoaia intre Lukoil si ferma, 5000 mp, DN5B. Pret negociabil - suprafata totala: 5000

Ești în interes de cumpărați? Mă este în interes

Adaugă favoritul

Contactează vânzătorul

Fă un comentariu

Vizualizare 834

Raportează

Cristian

Te interesează? Vedeți toate anunțurile

Urmărește

Distribuiți anunțul pe

<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: 19/09/2025 11:42:51 PM

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

14 99 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Bună! mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 534

Reportează

Cristian

Telefon +40744

Vezi toate avantajele



Specificatii

Suprafata terenului 1500.0 m²

Descriere

Vand teren 1500 mp Giurgiu - Bucuresti intrare din DN5 (E70 E85) zona plase sudate Andaluza Poarta Orientului Acces usor la ambele capete in vecinatatea fabricii de ulei Valceanca Sos Bucuresti Km 5 Posibilitate de a cumpara intregul 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 septembrie 2023

Activ în la 14:39

Trimite mesaj



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 Kauffland) , 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 Noiembrie 2023

Activ pe 24 decembrie 2024

Trimite mesaj



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: 1729 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 capatul străzii, la Euromobila, strada este asfaltata in capat, urmeaza a fi asfaltata in totalitate. In apropiere sunt mai multe case construite. Terenul este împrejmuit 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 OLX din martie 2021
Activ pe OLX din ianuarie 2025

Trimite mesaj



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, constructibil, 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



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 fizica

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 24 septembrie 2025

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

129 060 € Prețul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 717 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

Postat 06 ianuarie 2025

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

143 400 € Prețul e negociabil

Publicitate

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 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: 14

[Raportează](#)



PRIVAT ⓘ



Lavinia

Pe OLX din ianuarie 2025
Activ pe 06 ianuarie 2025

Trimite mesaj



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 10 ianuarie 2025

Teren de închiriat

1 500 €

Publicitate

☐ RATA DE LA: 33 LEI

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 600 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 29117335

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





076 732 1424

Localitate: Giurgiu

Vezi locația pe hartă

DISPUNEREA CONSUMATORILOR

Trimite mesaj

076 732 1424

Mai multe detalii ale acestor vânzări >

LOCALITATE

Giurgiu

Teren de vanzare Str. Negru Voda (Direct proprietar)

35 €

Postat 02 ianuarie 2025

Teren de vanzare Str. Negru Voda (Direct proprietar)

40 €

Publicitate



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1 036 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vanzare teren intravilan liber de sarcini cu toate actele in regula pentru a obtine autorizatie de construire. Suprafata terenului este de 1036 mp cu o deschidere de 12.12 m si o lungime de 90 m.

Posibilitate racordare APA, GAZE, CURENT , CANALIZARE.

Pretul este de 49 Euro/mp.

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.

ID: 276160231

Vizualizări: 751

Reportează

CEAROM EVALUARI SRL

57

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

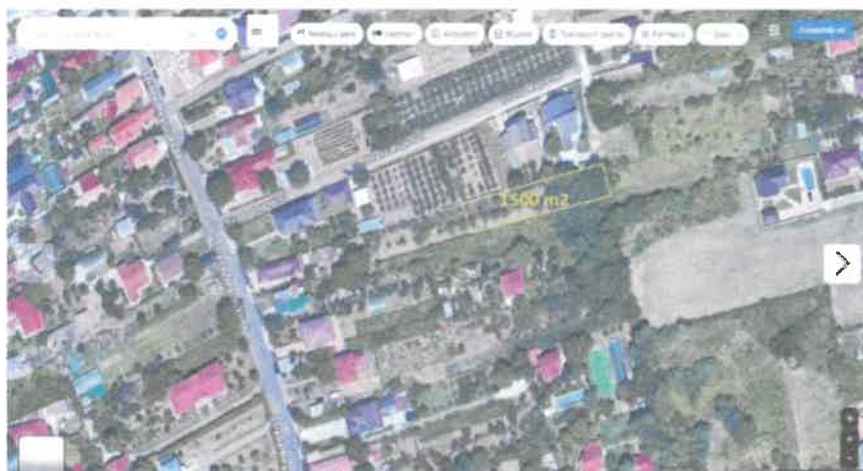
CUI:40056744, J17/1521/2018

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

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

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 fizică

Suprafata utila: 1 500 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

[Raportează](#)

Postat 20 septembrie 2025

Teren de vanzare sau închiriere

25 € Prețul e negociabil



PRIVAT



iaviniasturzeai991

Pe Olx din septembrie 2011

Articole: 15 (anulati: 2025)

Trimite mesaj



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

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

Suprafața utilă: 3 000 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan cu o suprafață 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



Reportează

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR
negociabil

[Căutați](#) [Vă recomandăm](#)

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 m) de la stadion pana la Dunare) linie activa cu curent electric 220 Kwh si 380 Kwh, pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor (intocmite pentru pierderile din pamant).

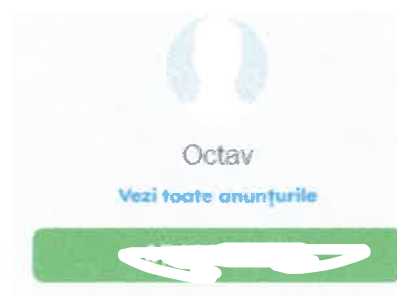
Pe acest teren se mai afla urme de pereti, care au fost pastrati pentru eventuala reconstructie a spatiilor initiale.

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

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

Pretul este 19 euro/mp teren, - negociabil.

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



Octav

[Vezi toate anunțurile](#)

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier](#)

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe



CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

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

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

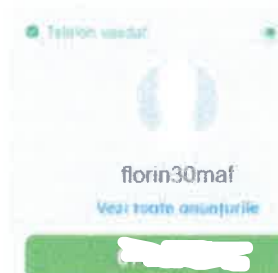
Teren intravilan

25 EUR



Teren intravilan

20 EUR



Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

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





Șoseaua Bucuresti



Istoric de preț

Proprietate

—

PMZ

€ 222.912

↑ 50,8% în ultima lună

Comparabile

54

↓ 15,6% în ultima lună

Intrări noi pe piață

10

↓ 23,1% în ultima lună

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	Intrât 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](#)



Marga

[Vezi toate anunțurile](#)

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

10 Anunțuri în portofoliu

[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

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

CUI: 40056744, J17/1521/2018

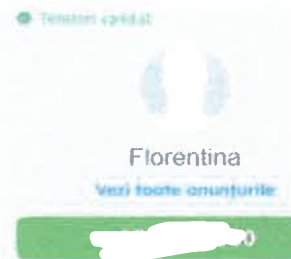
Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

<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

Coloana: Giurgiu (GR) 70119



Florentina

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă text

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vand teren intravilan situat in oras Giurgiu, avand suprafat 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 construirii de locuinte.

Energie electrica la limita de proprietate.



Giurgiu (GR)

2015 2017 03/12/2024 08:32

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu



25 €/m²
Pret initial

GRAFIC



Descriere

Teren intravilan municipiul Giurgiu.
S=2500mp

Vand teren intravilan situat in oras Giurgiu, avand suprafat 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

50 000 € 15 €/m²

Teren de vânzare

3.325m²

Tip teren:	agricol
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	3325 m²
Dimensiuni:	15.1 x 22.0 x 15.1
Gard:	15.1 x 22.0 x 15.1
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	15.1 x 22.0 x 15.1
Media:	apă curentă
Tip vânzător:	agentie

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

50 000 € 15 €/m²



Violeta Anciu

Remark 4.5

Emilia Vieru

Enviato®

+40 Număr de telefon*

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

આવક નોંધણી નીચેના મુદ્દાઓના આધારે કરવામાં આવે છે.

Trimite mesajul

IA-ȚI CASĂ
PENTRU CASA TA

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

Detalii: 004074451090 - King Imobiliare

115 zile

87.000 €

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



Partener Imobiliare.ro Finance



KING IMOBILIARE

100% Real Estate

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 anunț: XC8613189

Actualizat în 06/01/2025

Suprafață 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

68

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 în județul Giurgiu - vezi Harta

17.500 mp

142.000 € + TVA

Rata de la 8.220 RON/lună [simulează credit](#)



Roxana Tenea
Agent Imobiliar
RE/MAX Quality (pro)

0371780270
0741983118

Trimite mesaj

Teren Intravilan 17,500mp Giurgiu / Strada Gloriei

Teren de vânzare intravilan, Giurgiu - Strada Gloriei

Va oferim la vânzare un teren intravilan aflat în Giurgiu, în apropiere de Gara Nord Giurgiu. În suprafața de 17.500 mp, terenul este pretabil pentru investiție, având destinație pentru rezidențial P+2+M.

Utilitățile se află la 100m de locația terenului.

ID anunț: KEAG13008

Actualizat în: 27/11/2024

Suprafață teren:	17500 mp	Front stradal:	23 m
Tip teren:	Construcții	Nr fronturi stradale:	2
Clasificare teren:	Intravilan	Lățime drum acces:	6 m

UTILITĂȚI GENERALE

Utilități în zonă

AMENAJARE STRAZI

Neamenajate

ALTE CARACTERISTICI

Acces auto

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

Giurgiu / Giurgiu

120.000 €

Rată estimativă

2.660 Lei/lună

Valoarea estimativă

89.460 lei

Dezvaluarea estimativă

30 ani

Simulează credit

 **ipotecare.ro**



Specificații

Suprafața teren	10000 m ²	Clasificarea teren	Intravilan
Comision cumpărător	3%	Utilități	Curent, Apă, Canalizare, Gaz
Tip teren	Construibil	Tip tranzacție	Vânzare
Tip vânzător	Companie		

KING IMOBILIAIRE va propune spre vânzare în exclusivitate un teren intravilan în Giurgiu.

Dimensiuni : 27 m lățime 370 m lungime.

Intravilan, utilități la stradă.

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


KING IMOBILIAIRE
Activități imobiliare
IMBUTABITAT



 Trmite mesaj

 Solicită vizionare

 Salvează la favorite

 Distribuie

 Imprimați

 Hartă

 Adresa

 Structura de date

Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie

Locuitorii Giurgiuului - Vezi Harta

13.247 / ha

149.000 €

Rata de la 1.379 RON/lună [Simulează credit](#)



Nita Veronica
Fonduri Europene - PRO
GALAXYIMOB (PRO)

[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 Ilfov, de exemplu). Astfel, terenul poate deveni un punct gastronomic, parc tematic pentru copii, centru de activitati de zi sau servicii sociale.

ID anunț: X17L15212

Actualizat in: 15.01.2025

Suprafață teren:

11250 mp

Clasificare teren:

Intravilan

Tip teren:

Construcții Front stradal

67 m

DESTINAȚIE

Rezidential

ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/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



Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai 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/immobiliare/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 TeclPret 12 euro m



Lucretia Lungu

Vezi toate anunțurile



Teren intravilan

17 EUR negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

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

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

Teren 4000m

17 EUR negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu Central 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

4 Camere 2 Balconi 2 Baie 1 Tricamara
V. pe strada

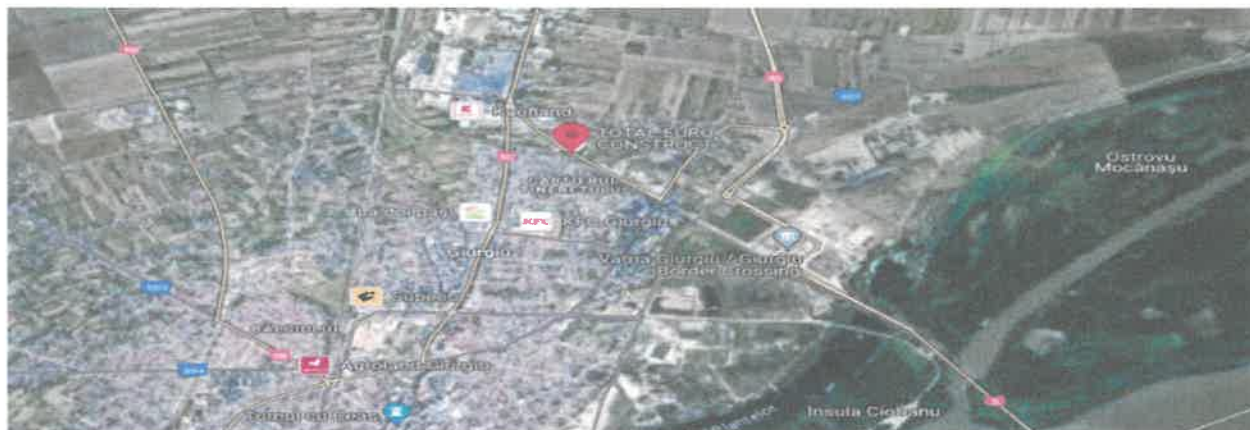
Descriere

Vand teren in spate la tec 4000 m patrati reparcelat



Lucretia Lungu

[Vezi toate anunțurile](#)



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

Teren intravilan

30 EUR

4 Camere 2 Balconi 2 Baie 1 Tricamara
V. pe strada

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!



Trifu Gheorghe

[Vezi toate anunțurile](#)

<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

Vizualizare satelit

Imaginile sunt de tip satelit

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

80 000 EUR

Vizualizare satelit



ION

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fațetă

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

Vizualizare satelit



S

A

Vezi toate anunțurile

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

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

Vand schianta terenului subavarii cu pozitie buna - garaj, curte si auto

24 500 EUR negociabil



085

Konk. 24. Negociabil

1. Contactează vânzătorul

2. Vezi pe hartă

3. Descarcă planul

4. Descarcă planul

5. Descarcă planul

S

1. Contactează vânzătorul

2. Vezi pe hartă



Teren

21 EUR negociabil

Giurgiu Giurgiu

Descriere

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

Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 50000 euro
- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 50000 euro
vecinatati case si vile

A FOST OFERTAT si cu 15 EU/mp

Teren

Giurgiu Giurgiu

Descriere

Vand teren 4807 mp in oras Giurgiu intravilan situat in spatele Motelului Prietenia
Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 12 euro/mp
- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 13 euro/mp
vecinatati case si vile

15 EUR negociabil



085

Sunt în interes de a cumpara terenul de 4807 mp

Adaugă fișier

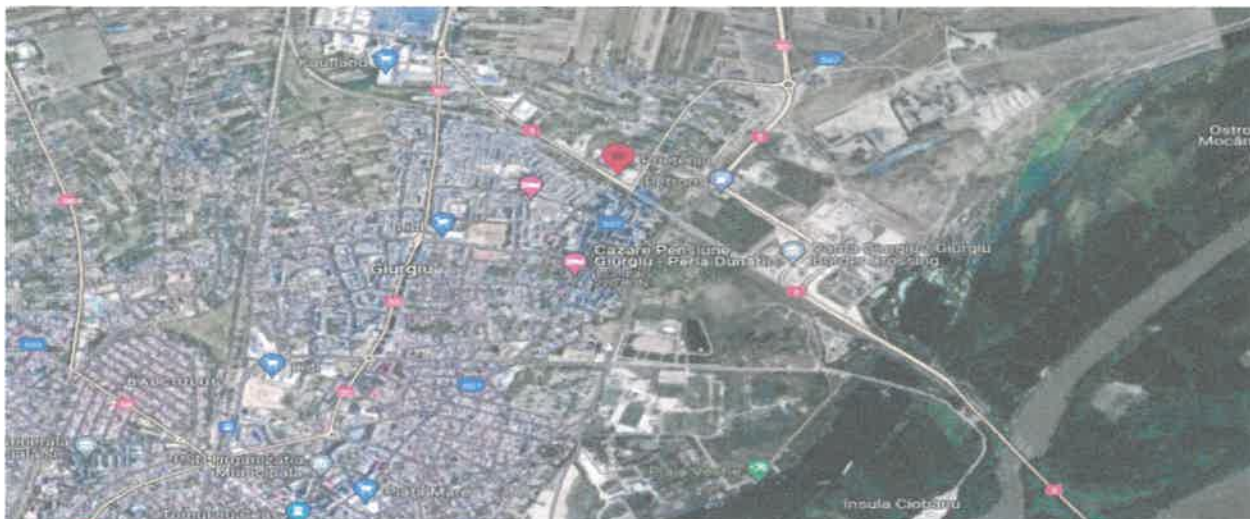
Contactează vânzătorul

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/pamant-intravilan/20edd62i604778e490504h4h8297hg.html>

Pământ intravilan

22 EUR negociabil

1000m² teren

1000m² teren



Telefon valabil

mesaros

Vezi toate anunțurile

Pământ intravilan

22 EUR negociabil

1000m² teren



Telefon valabil

mesaros

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

CEAROM EVALUARI SRL

76

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/super-oferta/623894g1g45770fee02120h0hg4dd3d2.html>

Super oferta.

10 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

07-...-67

Contactează vânzător

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valat

Adaugă fișier

Super oferta.

10 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 2025 8:59:24 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 pe hartă

Valabil din 11/7/2025 9:57:21 PM

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu

12 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 10/6/2025 11:00:19 AM

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

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă



Constantin Bratu

Vezi toate anunțurile

07-...-67

Contactează vânzătorul

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.

<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](#)

07...

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

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

Teren de vânzare în mun. Giurgiu

23 EUR

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



Telefon validat

alex slav

[Vezi toate anunțurile](#)

07...

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Teren de vânzare în mun. Giurgiu, str. Năvodului, 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. Preț 23 /mp, sau schimb cu apartament cu 3 camere.

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

Teren

10 EUR negociabil

< Descriere > < Vezi pe hartă >

Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu Terenul se afla la capatul strazii Plopilor
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=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_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



Pielmus Nicu
Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta.

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html? gl=1*gcb142* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Urgent Giurgiu teren constructii

29 000 EUR

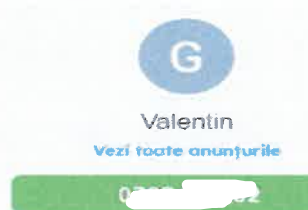
< Descriere > < Vezi pe hartă >

Specificatii

Suprafata terenului	1500 m²
Front stradal	28
Destinatie	Rezidential
Amenajare strazi	Betonate, iluminat stradal, Mijloc de transport in comun Pretruit
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent
Alte caracteristici	Acces auto, La rosie, Oportunitati de investitie, Parcelabil Teren impietrit

Descriere

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



Valentin
Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

📧 Adaugă Foto

Mesaj

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



CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



Către,

S.C. CEAROM EVALUĂRI S.R.L.

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

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr 106626/23.09.2025, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței, pentru concesionarea terenului care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Imerezului, nr.88A, în suprafață de 810 mp., pe o perioadă de 25 ani.

Anexăm alăturat cartea funciară nr 35987 și Certificatul de Urbanism nr 529/22.10.2025.

**PRIMAR
ANGHELESCU ADRIAN**

**DIRECȚIA PATRIMONIUL
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN**

**ÎNTOCMIT,
BURCEA MĂDĂLINA**

pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din intratul în publice, în care are influență decât cele prevăzute anterior. Intrări de terasament de natură să așeze amenajări din spații publice și construcție de pe parcelele adiacente, însoțite de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică învaluirea și colectarea apelor meteorice.

CHARACTERISTICIILE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI). În cazul construcțiilor dispuse de-a lungul terenului minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 20m pentru funcțiuni cu raza de servicii largă și 500mp cu deschideri de regulă în regim izolat. Retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Retragerea față de limitele posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. În cazul construcțiilor cuplate la un calcar.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINAMENT. Clădirile care atrag fațadă semnificativ de vehicule și sau pietoni vor fi retrase de la alinament cu minim 6-10m. În zonele în care regimul de alinament existent este neregulat prin alinament, amplasarea acestor tip de clădiri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR. Clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat. Retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Retragerea față de limitele posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ. În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită limitare naturală a distanței minime între clădiri, este înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4m. În cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu necesități specifice de înălțime și distanță între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE. Parcelele este constructibilă numai dacă are asigurare cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o străduție publică, pentru utilizări care nu împiedică accesul publicului. Este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice. În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de servicii vor fi separate de accesul publicului. În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de singure a conducătorilor. Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai la timpul programului de funcționare precum și pentru accesul de servicii. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR. Staționarea autovehiculelor necesară funcționării activității se admite numai în interiorul parcerii, deci în afara circulațiilor publice, conform normelor specifice pe activitate. Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcelelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită stingerii, odată cu obținerea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR. Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinamente.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. Aspectul clădirilor va avea seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță". Este interzisă utilizarea cuclorilor sticlă, finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale. În zonele protejate construcțiile vor avea o formă volumetrică și finisaje tradiționale. În zonele noi se recomandă formele cu volumetrie și finisaje moderne. Se interzice utilizarea tablăi de acoperire strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablăi zincate. Pentru firme, afișaj și motive urbane se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele furnică-editare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale). Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărimea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în imediați apropiată. Toate noile instalații electrice și telefonice vor fi regazite îngruiat. Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice. Se recomandă evitarea dispunerii suprafețelor a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie), gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran. Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem magistral de comunicații prin cabluri îngruiate. Pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

SPAȚIU LIBERE ȘI SPAȚIU PLANTAT. Spațiile verzi vor reprezenta procentual din suprafața terenului minim 25%. Se vor identifica, proteja și planta în timpul execuției construcțiilor arbori importanți existenți, având peste 4m înălțime și diametru superior peste 15cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere. Spațiile libere verzi din circulațiile publice vor fi dotate cu grădini de fațadă, maxim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trecuare de gardă vor fi îngruiate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecție existanților să se creeze impermeabilizarea terenurilor peste minimul necesar pentru accese și parcare. Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii dintr-o clădire învecinată. Toate parcajele vor fi îngruiate plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi îngruiate de un gard viu de 1,2m înălțime.

ÎMPREJUIRI. Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de maxim 1,5m îngruiat un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublă înălțime de gard viu. Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m. Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la alinament pot fi apărate de gard viu și separate cu borduri sau cu garduri în var zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

PERCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT). POT maxim = 50% = COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT). CUT maxim = 2m² ADU/m² teren dar nu mai mult de 1 EF CUT/ zona adiacentă.

Notă: Către datele de caracter personal

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 239 din 22.10.2025

în scopul
"CONCESIONARE IMOBIL"

Ca urmare a cererii adresate de JEGA Marius Cesar, reprezentant al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. București, nr. 49-51, tel. 0246211627, patrimoniul@primariagiurgiu.ro, înregistrată la nr. 115176/17.10.2025;

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, str. Tineretului, nr. 88A, CF nr. 35087, nr. cad. 35087 sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 111280/036/2009, faza PUG actualizată aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/2021,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil S=10.0mp aflat în domeniul privat al municipiului Giurgiu efect administrativ nr. HCM 215/10.05.2013 emis de Consiliul Local al mun. Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este grevat de sarcini CF nr. 35087 (cerere nr. 124923/29.09.2025)
- nu este situat în zonă protejată
- nu sunt interdicți de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona "A" cf. HCM nr. 173/2007
- folosința actuală: curți construcții
- destinația: curți construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCM nr. 37/2011, imobilul se află în unitatea teritorială de referință LI 1 - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale

LI1 - Subzona locuințelor colective cu P+3 P+4 niveluri, cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri existente, precum și propuse în zone de dezvoltare pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier. Ansamblurile noi propuse precum și inserțiile cu mai mult de 6 apartamente se pot realiza numai pe baza de documentație de urbanism aprobată conform legii

- **UTILIZĂRI ADMISE:** Reparații și extinderi la locuințele existente, construcții aferente echipării tehnico-edilitare, echipamente publice specifice zonei rezidențiale, parcuri la sol sau multietajate, spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreare, micul comerț urban, spații libere pietonale.

- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6.

Reglementări urbanistice pentru zona IS2A - subzona de comerț servicii

Zona a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cupat, izolat). Înălțimea maximă recomandată va fi de 20m. Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate a clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătăți, de categoria arterelor de circulație adiacente. În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare situată între 500 și 1000mp, detalierea reglementărilor este necesară să se facă prin PUD. În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare de 1000mp, detalierea reglementărilor se va face prin PUZ care va include și un studiu de circulație

- **UTILIZĂRI ADMISE:** spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servire, sedii ale unor companii și firme, servicii financiare-bancare, servicii sociale, colective și personale: hoteluri, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc., parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaaje pietonale acoperite; spații închise destinate destinderii sportului, spații plantate, activități manufacturiere, expunerea și desfășurarea produselor respective

- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică instituite și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P+00-1/2006

- **UTILIZĂRI INTERZISE:** se interzic următoarele utilizări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, dispunerea de panouri de aliaj pe planurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini, purtători chimici, depozitari de materiale re folosibile, platforme de proiectare a neșurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

(în conformitate cu prevederile art. 6, al. 1 din Legea Regulamentului UE 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind liberă circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE)

scopul prezentei documentații de urbanism și a documentației de urbanism, precum și a aprobării unei documentații de urbanism.

Imobilul identificat cu CF nr./nr. cad. 35087, este constructibil doar dacă sunt îndeplinite cumulativ toate condițiile precizate în regulamentul tehnic, inclusiv a condițiilor referitoare la asigurarea accesului carosabil la drum public sau privat; asigurarea accesului la energia electrică; la apă potabilă; evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere, etc.

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

"CONCESIONARE IMOBIL"

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire de desfășurare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului - Agenția pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd. București, nr. 111, sc. 4+B, parter.

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau - după caz - extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică (D.T.), după caz (2 exemplare originale);
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism;
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie) - amplasament și/sau bransament;
- d.2) avize și acorduri privind;
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie);
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original);
- e) punctul de vedere, actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (*) (exemplar original);
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).

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

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BAICEANU

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN

ȘEF SERVICIU,
Emilia IONFESCU

PROIECTANT,
Adriana TORLAC

Actul este însoțit de: **scutit cf. Legii nr. 227/2015, art. 478, lit. e)**

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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35087 Giurgiu

Zona: 29
Luna: 09
Anul: 2025

Cap. verificare
1001557054996



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jld. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str. VAPORULUI, ADJACENT MARKET BILLA

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	35087	810	

B. Partea II. Proprietari și acte

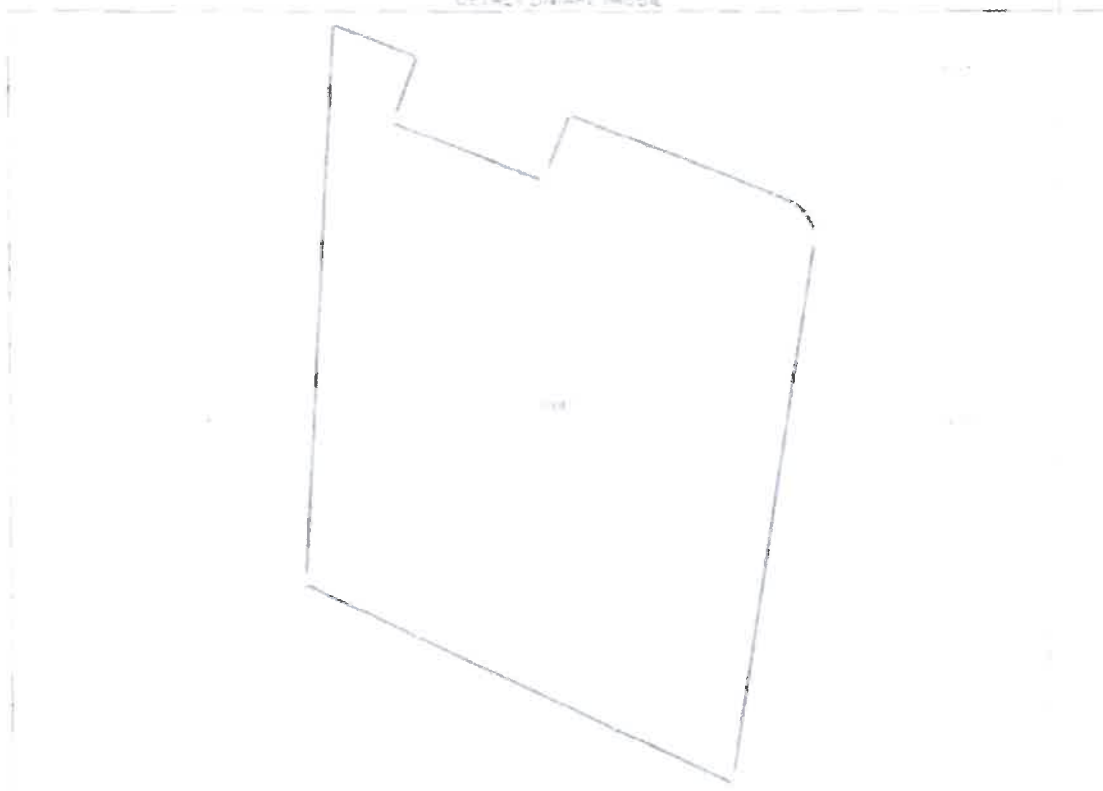
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
30255 / 01/07/2013 Act Administrativ nr. HCM 213, din 30/05/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU (act administrativ nr. ANEXA 1 LA HCM 213/30-05-2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU) act administrativ nr. 13916/13-06-2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; B) Intabulare drept de PROPRIETATE cu titlu de atestare, dobândit prin: 1) MUNICIPIULUI GIURGIU, DOMENIU PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereio 70.

DETALIU LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Formă	Suprafața (mp)	Tara	Parcela	Nr. topoc	Observații / Referințe
1	cultură construcții	DA	810				DOCUMENTUL PRIVAT

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment — (m)
1	2	5.011
2	3	31.642
3	4	6.832
4	5	12.093
5	6	7.319
6	7	30.633

Proiectarea este conform datelor de caracter personal prelucrate de proiectare în conformitate cu Leg. Nr. 677/2002

Page 2 din 3

10/04/2017

7	8	0.863
8	9	1.053
9	10	0.82
10	11	1.3
11	12	12.344
12	13	4.046
13	14	9.035
14	1	4.007

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

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

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

Verificarea corectitudinii și replității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 10 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/09/2025, 09:36

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

Notă: Acest document conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Act. Patrimoniu

06.08.2025

4/52

90575

2025 08 05

SC PRODESIGN 2002 S.R.L.



Str Tineretului, Nr.3, Giurgiu
Reg Comertului: J2002000167529
CF: RO14696779
Tel: 0723697857
Email:prodesign2002@gmail.com

*Stefan Niculescu
Muralu
Dumitru*

Nr.iesire. 100/04.08.2025

Catre,

Domnului Primar al Municipiului Giurgiu

Societatea SC PRODESIGN 2002 SRL, cu sediul in Giurgiu, Str Tineretului, Nr. 3, Nr. Reg. J2002000167529, CUI RO14696779, reprezentata legal de Gebaila Florentina, va rog a binevoi, sa-mi aprobat extinderea activitatii societatii prin concesionarea terenului de 840 mp lipit de cladirea proprietate personala, situata la intersectia dintre Str. Tineretului Nr. 3 cu Str Vaporului,

Terenul este situat in spatele cladirii, pe Str Vaporului, vis a vis de Centrul Comercial Carrefour, fostul Billa.

Mentionam ca zona va fi amenajata, reabilitata si igienizata, la ora actuala existand mai multe deseuri pe terenul in cauza.

Va anexam planul pentru identificarea terenului in cauza.

SC PRODESIGN 2002 SRL



CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 529 din 20.10.2025

în scopul:
"CONCESIONARE IMOBIL"

Ca urmare a cererii adresate de JEGA Marius Cesar, reprezentant al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. București, nr. 49-51, tel. 0246211627, patrimoniul@primariagiurgiu.ro, înregistrată la nr. 115176/ 17.10.2025;

pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, str. Tineretului, nr. 88A, CF nr. 35087, nr. cad. 35087 sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil S=810,0mp aflat în domeniul privat al municipiului Giurgiu cf. act administrativ nr. HCLM 213/ 10.05.2013 emis de Consiliul Local al mun. Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este grevat de sarcini cf. CF nr. 35087 (cerere nr. 124923/ 29.09.2025)
- nu este situat în zonă protejată
- nu sunt interdicții de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona "A" cf. HCLM nr. 173/ 2007
- folosința actuală: curți construcții
- destinația: curți construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, imobilul se află în unitatea teritorială de referință LI 1 – subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale.

LI1 - Subzona locuințelor colective cu P+3-P+4 nivele, cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri existente, precum și propuse în zone de dezvoltare, pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier. Ansamblurile noi propuse precum și inserțiile cu mai mult de 6 apartamente se pot realiza numai pe baza de documentație de urbanism aprobată conform legii.

- UTILIZĂRI ADMISE: Reparații și extinderi la locuințele existente; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; parcaje la sol sau multietajate; spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; locuri de joacă pentru copii; spații pentru sport și recreere; mobilier urban; spații libere pietonale.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6,

Reglementări urbanistice pentru zonală IS2A - subzona de comerț servicii :

Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20m; Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătăți, de categoria arterelor de circulație adiacente. În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare situată între 500 și 1000mp, detalierea reglementărilor este necesar a se face prin PUD. În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare de 1000mp, detalierea reglementărilor se va face prin PUZ care va include și un studiu de circulație.

- UTILIZĂRI ADMISE: spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servire; sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare; servicii sociale, colective și personale; hoteluri; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații închise destinate destinderii, sportului; spații plantate; activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006.

- UTILIZĂRI INTERZISE: se interzic următoarele utilizări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățători chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; oricare alte utilizări decât cele prevăzute anterior; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):** În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m pentru funcțiuni cu rază de servire largă și 500mp cu deschidere de 12m pentru construcții situate în zonele protejate. Construcțiile cu rază de servire și adresabilitate redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12m în cazul construcțiilor înșiruite (cuplate la două calcan), și de minim 15m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/ sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m; în zonele în care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de clădiri.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălțime în baza unui PUD care va include desfașurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studii de înșirire. Retragera față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de înșirire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice. În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului. În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; conform normelor specifice pe activități. Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă". Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale. În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrii și finisaje tradiționale. În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrii și finisaje moderne. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate. Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale). Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății. Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice. Se recomandă evitarea dispunerii supraterrane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran. Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 25%. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje. Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

- **ÎMPREJMUIRI:** Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu. Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m. Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):** POT maxim = 50% - **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):** CUT maxim = 2mp ADC/ mp teren dar nu mai mult de 1,5 CUT zona adiacentă

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr./ nr. cad. 35087, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul autorizarea unei investiții poate fi condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism.

Imobilul identificat cu CF nr./ nr. cad. 35087, este construibil doar dacă sunt îndeplinite cumulativ toate condițiile precizate în regimul tehnic, inclusiv a condițiilor referitoare la asigurarea accesului carosabil la drum public sau privat; asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere, etc

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

"CONCESIONARE IMOBIL"

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie)
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/ sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie) – amplasament și/ sau bransament:
 - d.2) avize și acorduri privind:
 - d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/ sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)
 - d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
- e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN

ȘEF SERVICIU
Emilia IONEȘCU

Intocmit,
Adriana TORLAC

Achitat taxa de: **scutit cf. Legii nr. 227/ 2015, art. 476, lit. e)**

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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35087 Giurgiu

Nr. cerere	124923
Ziua	29
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100195205696



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str VAPORULUI, ADIACENT MARKET BILLA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35087	810	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30255 / 01/07/2013		
Act Administrativ nr. HCLM 213, din 30/05/2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU (act administrativ nr. ANEXA 1 LA HCLM 213/30-05-2013 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; act administrativ nr. 13916/13-06-2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIULUI GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT		

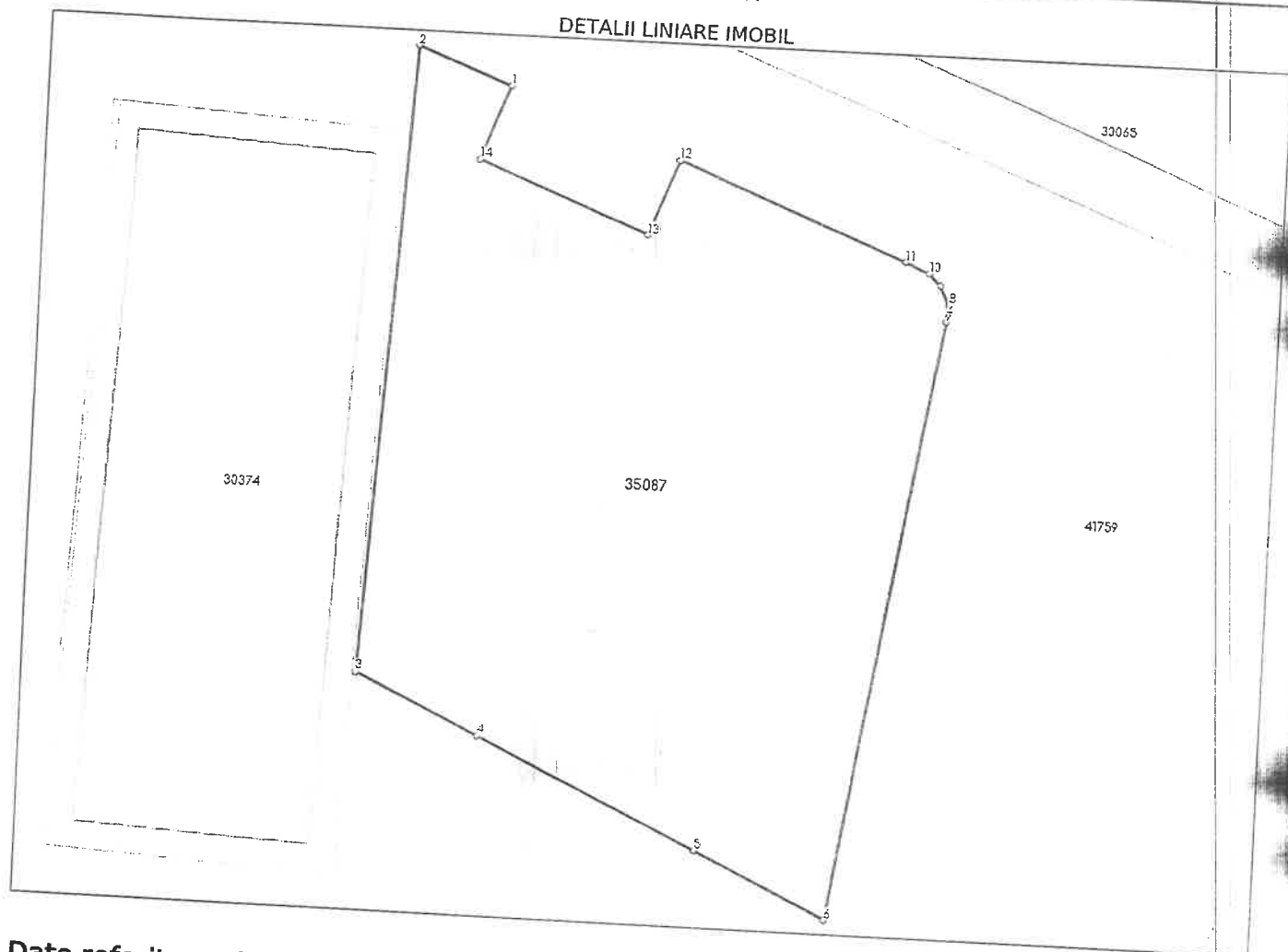
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35087	810	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	810	-	-	-	DOMENIUL PRIVAT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.011
2	3	31.642
3	4	6.832
4	5	12.093
5	6	7.319
6	7	30.633

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	0.863
8	9	1.053
9	10	0.82
10	11	1.3
11	12	12.344
12	13	4.046
13	14	9.035
14	1	4.007

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

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

Data și ora generării,
 29/09/2025, 09:36

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.
 Extrase pentru informație on-line la adresa epay.ancpi.ro

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI SCARA 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa Imobilului
35084	810 mp	Mun.Giurgiu, str.Vaporului adiacent market Billa Jud. Giurgiu

Cartea funciara nr.	UAT	GIURGIU
---------------------	-----	---------

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Nentul
1	Cc	810	0	Teren Intravilan - Nemprie Inult- Monenul. Priv.
Total		810	0	

B. Date referitoare la constructii		
Cod constr	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)
Total		

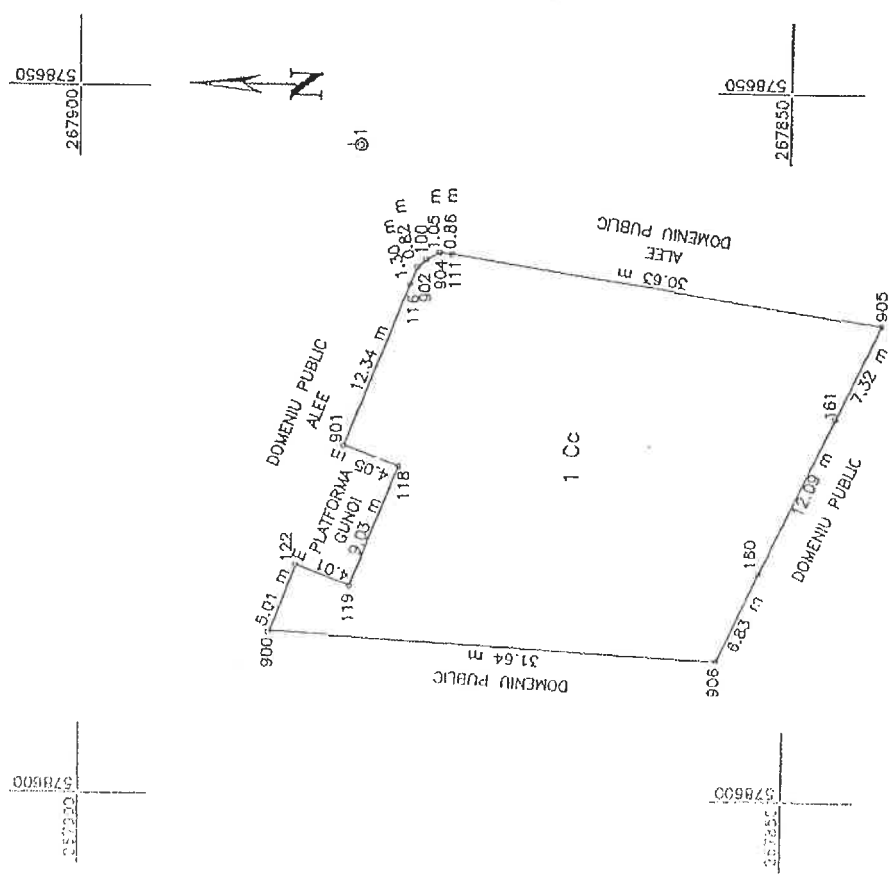
INVENTAR DE COORDONATE	
Sistem de proiectie Stereo '70	

Pct.	E (m)	N (m)
900	578611.620	267886.3120
122	578616.2920	267884.5200
119	578614.8930	267880.7650
118	578623.2960	267877.4460
901	578624.7340	267881.2280
116	578636.2340	267876.7430
902	578637.4180	267876.2060
100	578637.9940	267875.6230
904	578638.4650	267874.6810
111	578638.3710	267873.8230
905	578633.6810	267843.5510
161	578627.0570	267846.6650
160	578616.1130	267851.8090
906	578609.9300	267854.7150

Suprafata totala masurata = 810 mp	Introducerea imobilului in baza de date
Suprafata din act = 810 mp	



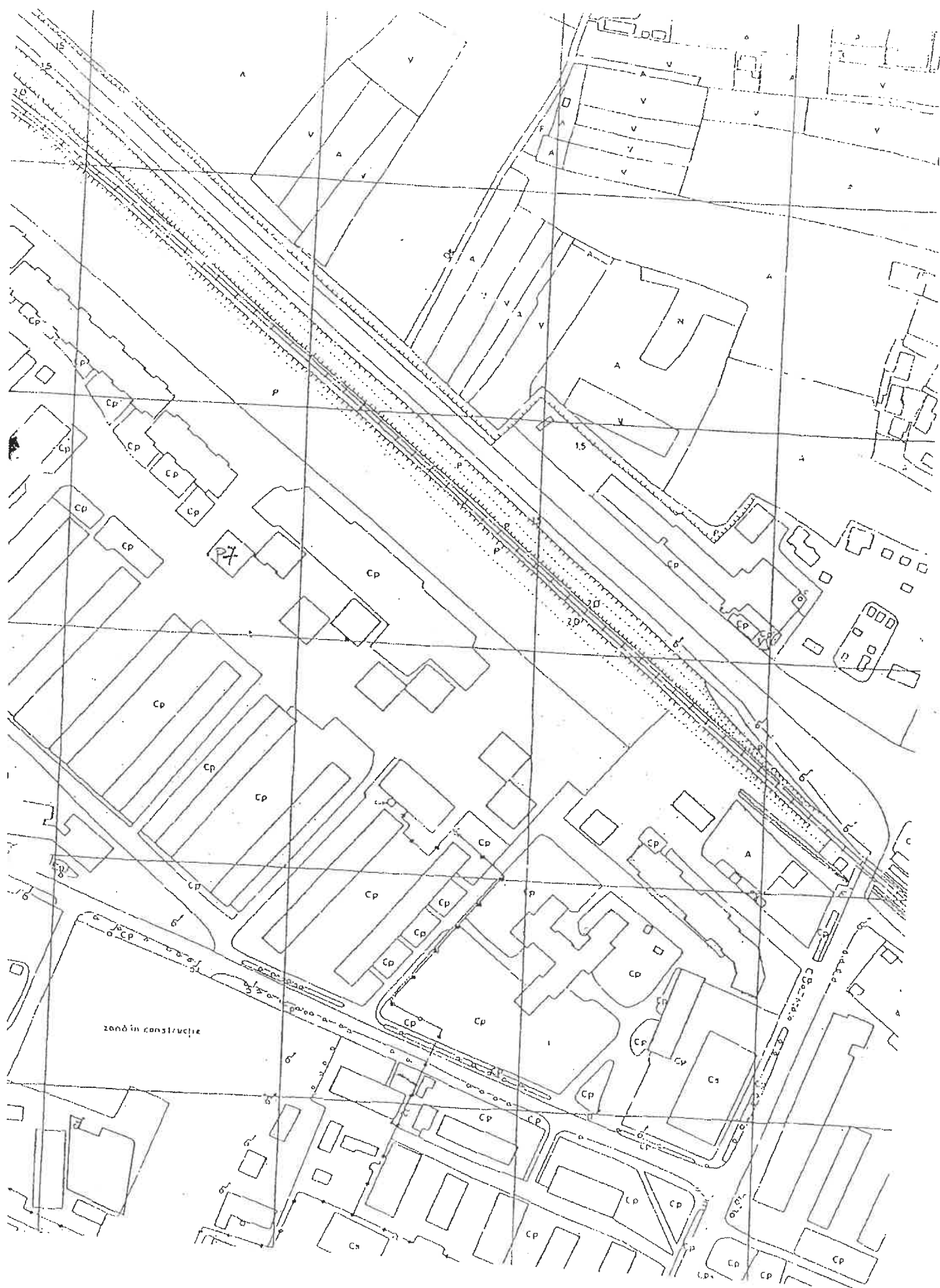
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu
Nume si Prenume: Calin Ionel
Funcția: Gărză de Cadastru 07 IUL 2013



PERN 14043242E / 70044 KZ. CDS 35047 - 047 24620

1065498 2024

[illegible]



Untitled

1	578616.292	267884.52
2	578614.893	267880.765
3	578623.296	267877.446
4	578624.734	267881.228
5	578636.234	267876.743
6	578637.418	267876.206
7	578637.994	267875.623
8	578638.465	267874.681
9	578638.371	267873.823
10	578633.681	267843.551
11	578627.057	267846.665
12	578616.113	267851.809
13	578609.93	267854.715
14	578611.612	267886.312
15	578616.292	267884.52



ROMÂNIA

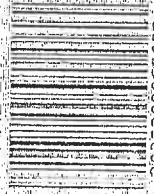
MINISTERUL JUSTITIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă
Tribunalul Giurgiu

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE



2025209865652

Firmă: PRODESIGN 2002 SRL

Sediu social: Jud. Giurgiu, Municipiul Giurgiu, Strada TINERETULUI, Nr. 3,
NR. CADASTRAL 449-CI

Activitatea principală: 4221 - Lucrări de construcții ale proiectelor utilitare
pentru fluide

Cod Unic de Înregistrare: 14696779

din data de: 14.06.2002

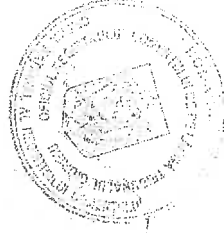
Director,

Identificator Unic la Nivel European (EUID):
ROONRC.J2002000167529

Nr. de ordine în registrul comerțului: J2002000167529

Data eliberării: 12.06.2025

Dragoș-Cristian STANCIU



Seria B Nr. 5290808

MEMORIU JUSTIFICATIV

Privind realizarea unei parări conform NP 24/2010

1. Date generale despre investiție

Prezenta documentație justifică necesitatea și oportunitatea realizării unei parări auto pe terenul solicitat spre concesiune de **SC PRODESIGN 2002 SRL**, situat în **Municipiul Giurgiu, Strada TINERETULUI, nr. cadastral 35087, CF 35087**.

Investitorul, **SC PRODESIGN 2002 SRL**, își propune realizarea unei parări moderne care să deservească atât nevoile proprii ale firmei, cât și cerințele comunității locale, contribuind astfel la fluidizarea traficului și la utilizarea eficientă a spațiului urban.

2. Scopul și necesitatea investiției

Municipiul Giurgiu se confruntă cu un deficit semnificativ de locuri de parcare, în special în zonele cu activitate economică intensă și circulație rutieră crescută. Lipsa locurilor de parcare duce la blocaje în trafic, staționări necorespunzătoare și disconfort pentru participanții la trafic.

Prin realizarea acestei parări, se urmărește:

- Creșterea numărului de locuri de parcare disponibile.
- Asigurarea unui flux de circulație optim.
- Reducerea parărilor ilegale pe trotuare și carosabil.
- Îmbunătățirea aspectului urbanistic al zonei.

3. Descrierea generală a lucrărilor propuse

Proiectul prevede amenajarea unei parări supraterane la sol, cu următoarele caracteristici:

- Ingradirea perimetrală a locului
- Acces facil din drumurile publice existente.
- Circulație interioară organizată conform fluxurilor de trafic auto și pietonal. - Spații dimensionate conform NP 24/2010, cu respectarea gabaritelor minime: 2,50 m x 5,00 m per loc de parcare.
- Platformă betonată adecvată traficului auto.
- Semnalizare rutieră și marcaje corespunzătoare.
- Asigurarea scurgerii apelor pluviale și a iluminatului perimetral.

Se vor respecta prevederile NP 24/2010 privind:

- Asigurarea accesibilității pentru persoanele cu dizabilități.
- Asigurarea locurilor rezervate (minimum 4% din total, dar nu mai puțin de 1 loc).
- Organizarea căilor de circulație astfel încât să nu existe puncte de conflict și să fie asigurată vizibilitatea optimă.

4. Conformitatea cu reglementările urbanistice și tehnice

Documentația tehnică va respecta:

- **Legea 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- **NP 24/2010** – Normativ privind proiectarea, executarea și exploatarea parcajelor pentru autovehicule.
- Regulamentele locale de urbanism aplicabile zonei.

Vor fi prevăzute măsuri pentru protecția mediului, inclusiv:

- Gestionarea corespunzătoare a apelor pluviale prin rigole și rețea de canalizare pluvială.
- Amenajarea de spații verzi perimetrale, acolo unde situația o permite.
- Iluminat eficient energetic și măsuri de reducere a poluării sonore.

5. Concluzii

Investiția propusă este justificată de necesitatea reală de locuri de parcare în zonă, precum și de obligația respectării normelor și reglementărilor tehnice în vigoare.

Prin implementarea acestui proiect, **SC PRODESIGN 2002 SRL** își propune să contribuie la creșterea calității vieții urbane, la îmbunătățirea mobilității și la dezvoltarea durabilă a zonei.

Se solicită avizarea și aprobarea prezentului memoriu în vederea obținerii autorizațiilor necesare.

Data:

Investitor: SC PRODESIGN 2002 SRL

Reprezentant legal:

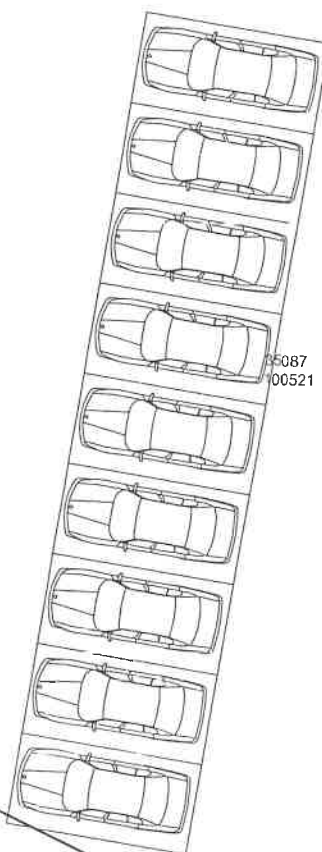
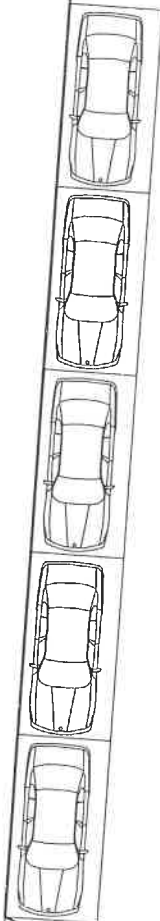
Semnătura și ștampila:

DRUM PUBLIC

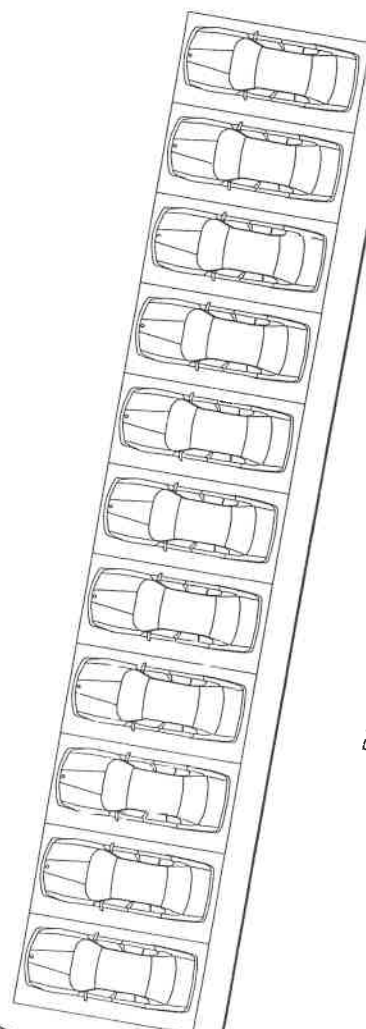
PLATFORMA GUNOI

ACCES DIN
DRUM PUBLIC

CONSTRUCȚIE
P+1
EXISTENTĂ



5087
00521



DRUM PUBLIC

S teren - 810mp
Locuri de parcare - 25

