



BAICEANU LILIANA

Județul GIURGIU  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**

**HOTĂRÂRE**

**privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 45816, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, adiacent bloc 33**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.46.538/10.04.2025;
  - raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 48096/15.04. 2025;
  - avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
  - avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public si privat;
  - avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
  - solicitarea societății Tebo S.R.L., prin domnul Calagiu Bogdan, administrator al societății, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.5502/20.01.2025;
  - certificatul de urbanism nr.54/19.02.2025;
  - 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 170,00 mp., din totalul de 1.207 mp., identificat cu număr cadastral 45816, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, adiacent bloc 33.

**Art.2.** Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 170,00 mp., din totalul de 1.207 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiul Giurgiu, Bulevardul București, adiacent bloc 33, conform anexei 1.

**Art.3.** Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 170,00 mp., din totalul de 1.207 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, adiacent bloc 33, conform anexei 2.

**Art.4.** Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 170,00 mp., din totalul de 1.207 mp., identificat cu număr cadastral 45816, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiul Giurgiu, Bulevardul București, adiacent bloc 33.

**Art.5.** Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 487 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 Consiliul 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, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**REFERAT DE APROBARE**

Prin cererea nr.5502/20.01.2025, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu, societatea Tebo S.R.L., prin administrator domnul Calagiu Bogdan, solicită concesiunea terenului în suprafață de 170,00 mp., din totalul de 1.207 mp., situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Bulevardul București, adiacent Bloc 33, înscris în cartea funciară nr.45816, în vederea extinderii, spațiului pe care societatea îl deține, prin amenajarea unei parări.

Societatea mai sus menționată deține în proprietate imobilul situat în strada Vasile Alecsandri, nr.27, compus din teren în suprafață de 1.207,00 mp. (din acte) și 1.173,00 mp. (din măsurători), identificat cu număr cadastral 2313 și construcție (nefinalizată) cu număr cadastral 2313 C1, conform Contractului de vânzare cumpărare nr.1018/23.11.2020, având destinația de imobil cu funcțiune mixtă comerț - servicii și locuire colectivă. Prin Hotărârea nr.73/30.03.2023, Consiliul Local a aprobat Planul Urbanistic Zonal "Imobil cu funcțiune mixtă comerț - servicii și locuire colectivă", în vederea obținerii autorizației de construire cu această destinație.

În vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 170,00 mp., din totalul de 1.207 mp., care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Bulevardul București, adiacent Bloc 33, identificat cu număr cadastral 45816, a fost întocmit Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.46.514/10.04.2025.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele și regimul tehnic din Certificatul de urbanism nr.54/19.02.2025 emis de către Direcția de Urbanism.

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, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 45816, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, adiacent Bloc 33”**

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.

**P R I M A R,**

**ANGHELESCU ADRIAN**

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **I. TEMEIUL DE FAPT:**

Potrivit Referatului de aprobare nr.46.538/10.04.2025, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre privind 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, identificat cu număr cadastral 45816, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Bulevardul București, adiacent bloc 33, 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 170,00 mp., din totalul de 1.207 mp., identificat cu număr cadastral 45816, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Bulevardul București, adiacent bloc 33.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.5502/20.01.2025, societatea Tebo S.R.L., prin domnul Calagiu Bogdan, administrator al societății, solicită concesiunea terenului în suprafață de 170,00 mp., din totalul de 1.207 mp., situat adiacent proprietății sale, în vederea extinderii spațiului pe care societatea îl deține, prin amenajarea unei parări.

Societatea mai sus menționată deține în proprietate imobilul situat în strada Vasile Alecsandri, nr.27, compus din teren în suprafață de 1.207,00 mp. (din acte) și 1.173,00 mp. (din măsurători), identificat cu număr cadastral 2313 și

construcție (nefinalizată) cu număr cadastral 2313 C1, conform Contractului de vânzare cumpărare nr.1018/23.11.2020, având destinația de imobil cu funcțiune mixtă comerț - servicii și locuire colectivă. Prin Hotărârea nr.73/30.03.2023, Consiliul Local a aprobat Planul Urbanistic Zonal "Imobil cu funcțiune mixtă comerț - servicii și locuire colectivă", în vederea obținerii autorizației de construire cu această destinație.

În vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 170,00 mp, din totalul de 1.207 mp., care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 45816, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.46.514/10.04.2025.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele Certificatului de urbanism nr.54/19.02.2025 emis de către Direcția de Urbanism.

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 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, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal, prevederile Hotărârii nr. 256/25.08.2022 a Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de concesiune 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,**  
**Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,**  
**Mădălina BURCEA**



|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| PRIMĂRIA MUNICIPIULUI         |            |
| GIURGIU                       |            |
| Nr. ....                      | 46574      |
| anul .... luna .... ziua .... | 2025 09 10 |



**STUDIU DE OPORTUNITATE**

***Privind inițierea procedurii de concesiune a unei parcele de teren, proprietate privată a orașului Giurgiu, în suprafață de 170 mp. situată în orașul Giurgiu, B-dul București, adiacent Bl. 33***

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

JustConta Business SRL

Sediu social: B-dul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

CUI: 38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

## **CUPRINS**

### ***Date generale***

***Capitolul I. Descrierea si identificarea terenului 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***

***Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii***

***Capitolul V. Durata estimată a concesiunii***

***Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare***

***Capitolul VII. Avize obligatorii***

## **DATE GENERALE**

Conform notei de comanda Nr 42.916/03.04.2025 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate în vederea dării în concesiune a unei parcele de teren în suprafața de 170 mp.

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității concesiunii terenului și estimarea valorii de redevență pe an.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 07.04.2025 iar cursul euro este 1EUR= 4.9770 lei

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

- Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- OG 57/2019- Codul Administrativ -privind închirierea bunurilor ce aparțin domeniului public , contractul de închiriere se va atribui prin licitație publică

Terenul în suprafața de 170 mp este amplasat în intravilanul orașului Giurgiu, B-dul București, adiacent Bl. 33. Terenul ce urmează a fi concesionat are destinația intravilan curți construcții conform CF 45816. Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată 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 terenul se află în domeniul privat al UATM Giurgiu și este în intravilanul orașului Giurgiu. Terenul nu este grevat de sarcini și nu este situat în zona de protecție.

Acest proiect valorifică suprafața de 170 mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orașul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiunea lui.

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

Sediul social: B-dul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
CUI: 38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

### ***CAPITOLU***

- caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)

- Forma: regulata
- Planeitate: Plan
- Alte informatii:
  - **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

## **CAPITOLU**

### ***Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii***

Inițiativa închirierii 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 concesionare a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orasului precum și atragerea capitalului privat 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:

- ✓ chiriei aferent terenului închiriat, ca preț al concesiunii;
- ✓ venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

## **CAPITOLUL III**

### ***Nivelul minim al chiriei***

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 alin. (1) C. Adm., contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului. Cât privește *redevența*, modul de calcul și de plată se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale și se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz [art. 307 alin. (1) și (4) C. Adm. Așadar, *concesiunea este un contract cu titlu oneros*.

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:

JustConta Business SRL

Sediu social: B-dul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

CUI: 38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

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

### ***Estimarea chiriei minime***

Având în vedere valorile obținute în raportul de evaluare și utilizarea terenului (mixta) pentru estimarea chiriei a fost utilizată valoarea obținută prin metoda abordarea prin piață și prin metoda abordarea prin venit.

Abordarea prin piață are la bază metoda comparațiilor de piață și are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Abordarea prin venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri; potențialii cumpărători sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea venitului constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacității unei proprietăți imobiliare de a genera venituri în viitor, venituri care sunt convertite în valori actualizate.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului) sau chiriei în cazul metodei capitalizării rentei funciare.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

În urma aplicării metodelor descrise în raportul de evaluare din data de 07.04.2025 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda comparației directe: 60.600 lei echivalentul a 12.179 euro**
- **Metoda capitalizării rentei funciare: nu a fost utilizată**

Valoarea obținută prin comparații directe reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazându-se pe oferte actuale direct din piață și este cea mai relevantă metodă pentru tipul de proprietate evaluată.

În calculul redevenței a fost luat în considerare faptul că, aceasta a fost evaluată prin metoda comparației directe 60.600 lei.

JustConta Business SRL

Sediu social: B-dul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc. 1, Ap 38, Sector 4, București

CUI: 38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Chiria anuala = 2424 lei

***Valoarea redeventei minime anuale este de 2424 lei respectiv 487 euro.***

Valoarea redeventei se va stabili prin Hotarare a Consiliului Local si va fi platita anual, trimestrial sau lunar pe toata 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 concesiunea bunurilor ce aparțin domeniului privat, contractul de chirie se va atribui prin atribuire directă pe baza documentelor de atribuire.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune; 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;
- Schita de amplasare în zona a parcelei supuse concesiunii.

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 închiriere***

Durata maximă de concesiune este de 25 de ani. Subconcesiunea este interzisă.

#### ***CAPITOLUL VI***

JustConta Business SRL

Sediu social: B-dul Tineretului, Nr 13, Bl Z4, Sc. 1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

CUI: 38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

### ***Termenele previzibile pentru realizarea procedurii***

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de închiriere și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor de atribuire directă.

Dupa finalizarea procedurii de atribuire directă, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

### ***CAPITOLUL VII***

#### ***Avize obligatorii***

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

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

Întocmit,  
JustConta Business SRL

Andronic Raluca

**Raluca-  
Alexandra  
Andronic**

Digitally signed by  
Raluca-Alexandra  
Andronic  
Date: 2025.04.09  
14:04:33 +03'00'



## PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

# Raport de Evaluare

### Proprietate imobiliara:

- **Teren intravilan in suprafata de 170 mp, parte din lotul de 1207 mp aferent CF 45816**

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN  
NR. CAD. 45816 IN SCOPUL CALCULARII VALORII MINIME A REDEVENTEI DIN CONCESIUNE, PROPRIETATE  
PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizatori: Primaria GIURGIU

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipe de elaborare a lucrării:

- ✓ Evaluador Vierul Laurentiu Emil
- ✓ Economist Andronic Raluca

07.04.2025

## SINTEZA EVALUĂRII

Raport 2.14 / 07.04.2025

|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Numele beneficiarului                                                                    | PRIMARIA GIURGIU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |
| Utilizatori desemnati                                                                    | PRIMARIA GIURGIU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |
| Data evaluarii                                                                           | 07.04.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |
| Tipul proprietatii                                                                       | Proprietate imobiliara - proprietate privata formata din teren intravilan considerat liber de constructii – nr. cad. 45816                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |
| Adresa proprietatii                                                                      | Mun. Giurgiu, B-dul Bucuresti, adiacent BI 33. Acte de proprietate: Act de dezlipire 1305/21.10.2024 NP UjeniucMadalina Anca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |
| Proprietari                                                                              | Municipiul Giurgiu, domeniul privat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |
| Numar Carte Funciara                                                                     | 45816 (lot2 dezlipit din CF 40609)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |
| Lista actelor de proprietate                                                             | titlul de proprietate conform: Act de dezlipire 1305/21.10.2024 NP UjeniucMadalina Anca: incheiere 33372/23.06.2020 OCPI Giurgiu, HCL 184/20.05.2020, HCL (privind dezmembrarea) 201/25.07.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |
| Utilizarea actuala                                                                       | Neutilizat la data inspectiei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |
| Cea mai buna utilizare                                                                   | Rezidential                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |
| Ocupanti:                                                                                | Proprietar: <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Concesionar: <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                           | Libera: <input checked="" type="checkbox"/> |
| Suprafete (mp)                                                                           | 170 mp, parte din lotul de 1207 mp mp conform Act de dezlipire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |
| Descrierea zonei si a amplasamentului                                                    | Imobilul evaluat este amplasat in municipiul GIURGIU, B-dul Bucuresti, adiacent BI 33, jud. GIURGIU. Proprietatea imobiliara se află în zona mediana 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. Accesul la proprietate se face din strada asfaltata – B-dul Bucuresti. Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaze (in zona). Teren imprejmuit partial la nord si sud cu gard plasa sudata. Pe teren nu au fost identificate constructii. |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |
| Descriere teren                                                                          | Deschidere la strada asfaltata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |
| Accesul catre proprietate:                                                               | Tip drum de acces                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> Public<br><input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces)<br><input type="checkbox"/> Servitute<br><input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat<br><input type="checkbox"/> Altele |                                             |
| Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate.<br>Distanța fata de utilitati. | Tip retele / instalatii                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                 | Distanța                                    |
|                                                                                          | Electrice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                             | La limita                                   |
|                                                                                          | Incalzire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                        | La limita                                   |
|                                                                                          | Alimentare cu apa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                             | La limita                                   |
|                                                                                          | Alimentare cu gaze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                             | La limita                                   |

|                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                  |                                     |           |         |                      |        |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|---------|----------------------|--------|----------------------|
|                                                                                                                                                    | Canalizare                                                                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | La limita |         |                      |        |                      |
| Abateri de la cartea funciara:                                                                                                                     | Nu                                                                                                                                                                               |                                     |           |         |                      |        |                      |
| Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire                                                                         | <input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU                                                                                                               |                                     |           |         |                      |        |                      |
| Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute) | Teren liber de constructii conform extras CF 40609 din care a fost dezlipit lot 2 – nr. cad. 45816 si act de dezlipire nr. 1305/2024 atasate in anexe, fara sarcini.             |                                     |           |         |                      |        |                      |
| Concluzie privind imobilul evaluat                                                                                                                 | Specific unui teren intravilan. Terenul median curt-constructii cu deschidere la strada asfaltata, zona rezidentiala.                                                            |                                     |           |         |                      |        |                      |
| Abordari in evaluare:                                                                                                                              | S-au aplicat urmatoarele abordari: abordarea prin piata - comparatii                                                                                                             |                                     |           |         |                      |        |                      |
| VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA                                                                                                                      | LEI                                                                                                                                                                              | EURO                                |           |         |                      |        |                      |
|                                                                                                                                                    | 60.600                                                                                                                                                                           | 12.179                              |           |         |                      |        |                      |
| - valoare unitara                                                                                                                                  | 357 Lei/mp                                                                                                                                                                       | 72 Euro/mp                          |           |         |                      |        |                      |
| Valoare redeventa din concesiune pentru amortizarea terenului in termen de 25 de ani                                                               | <table border="1"> <tr> <td>2424.00</td> <td>lei redeventa anuala</td> </tr> <tr> <td>202.00</td> <td>lei redeventa lunara</td> </tr> </table> <p>(valoarea nu cuprinde TVA)</p> |                                     |           | 2424.00 | lei redeventa anuala | 202.00 | lei redeventa lunara |
| 2424.00                                                                                                                                            | lei redeventa anuala                                                                                                                                                             |                                     |           |         |                      |        |                      |
| 202.00                                                                                                                                             | lei redeventa lunara                                                                                                                                                             |                                     |           |         |                      |        |                      |

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM  
LAURENTIU-EMIL VIERU



Raluca-  
Alexandra  
Andronic

Digitally signed by  
Raluca-Alexandra  
Andronic  
Date: 2025.04.09  
14:01:07 +03'00'

## CUPRINS

|           |                                                            |           |
|-----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>    | <b>3</b>  |
| 1.1.      | Identificarea si competenta evaluatorului                  | 3         |
| 1.2.      | Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati     | 3         |
| 1.3.      | Scopul 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         |
| <b>2.</b> | <b>CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR</b>                   | <b>7</b>  |
| 2.1.      | Date despre proprietatea subiect                           | 7         |
| 2.2.      | Date despre aria de piata                                  | 8         |
| 2.3.      | Date despre proprietati comparabile                        | 8         |
| <b>3.</b> | <b>CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR</b>                       | <b>9</b>  |
| 3.1.      | Piata imobiliara specifica                                 | 9         |
| 3.2.      | Cea mai buna utilizare (CMBU)                              | 10        |
| <b>4.</b> | <b>CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE</b>     | <b>11</b> |
| 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        |
| <b>5.</b> | <b>CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE</b>    | <b>15</b> |
| 5.1.      | Analiza rezultatelor evaluarii                             | 15        |
| 5.2.      | Concluzia asupra valorii                                   | 15        |
| 5.3.      | Mentiuni tranzitorii                                       | 16        |
|           | <b>ANEXE</b>                                               | <b>17</b> |

## 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.

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**  
**LAURENTIU-EMIL VIERU**



## 1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

**1.2.1. Beneficiarul:** MUNICIPIUL GIURGIU, persoană juridică.

**1.2.2. Utilizatori desemnați:** MUNICIPIUL GIURGIU

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

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

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

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

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

## 1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea<sup>1</sup> este cerută de către Client pentru **informare cu privire la valoarea minimă de pornire în organizarea licitației pentru concesionarea terenului și calculul redevenței din concesiune.**

Evaluarea<sup>2</sup> 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, B-dul București adiacent BI 33, jud. GIURGIU, Nr. cad. 45816, CF 45816.

### 1.4.2 Identificare cadastrală

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF 45816 a mun. GIURGIU, nr. cad. 45816.

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății compusă din teren intravilan în suprafața măsurată, conform CF 45816 – Act de dezlipire 1305/2024, de 170 mp, parte din lotul de 1207 mpmp proprietatea privată MUNICIPIUL 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.

---

<sup>1</sup> prin "evaluare" se înțelege activitatea de evaluare prin care se determină valoarea estimată

<sup>2</sup> 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 vanzării, definită în SEV 100 - Cadru 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 = 4,9770 lei**

### 1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **07.04.2025**.

### 1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

<sup>3</sup>Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimate. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii
- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

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

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

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

#### 1.8. NATURA 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**

Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente: Act de dezlipire 1305/21.10.2024

NP UjeniucMadalina Anca: încheiere 33372/23.06.2020 OCPI Giurgiu, HCL 184/20.05.2020, HCL (privind

dezmembrarea) 201/25.07.2024, extras CF 39872/2024 aferent teren initial din care a fost dezlipit terenul subiect al raportului de evaluare

- **din surse publice:**
  - analiza de piață – site-uri imobiliare și publicații de specialitate: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://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 ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.

- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

#### **Ipoteze speciale:**

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 financiare, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat si al CEAROM, in calitate de semnatori ai raportului;

#### 1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV<sup>4</sup>) 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 - Raportare. 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 07.04.2025.

---

<sup>4</sup> SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630

## 2. PREZENTAREA DATELOR

## 2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

### 2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

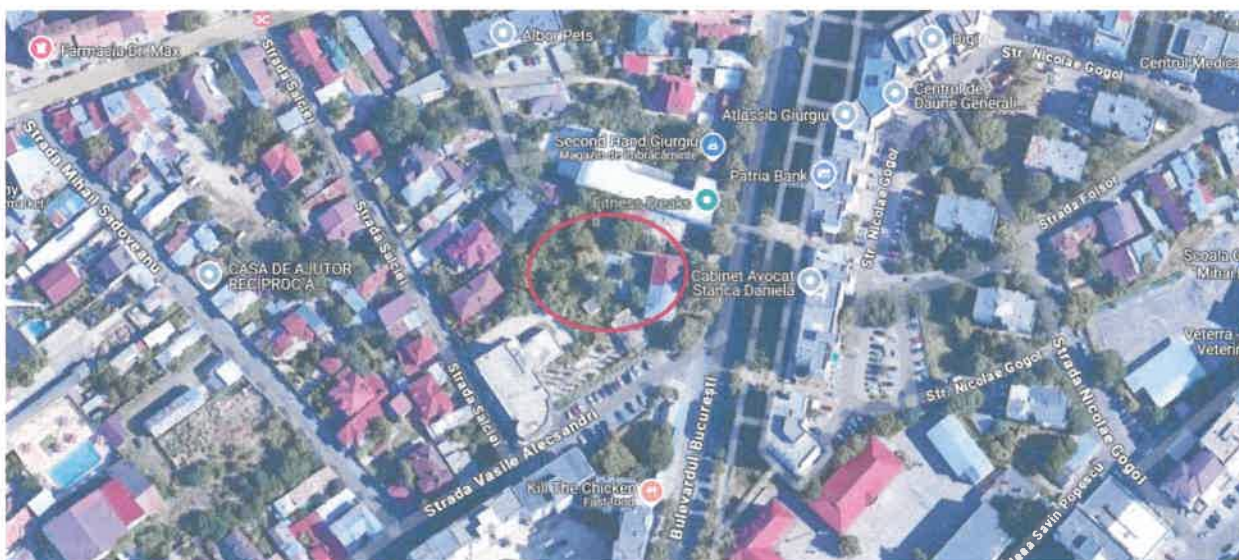
Proprietatea a fost inspectata de catre Vieru Laurentiu, evaluator autorizat EPI in data de 07.04.2025. Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului Primariei GIURGIU, la exterior, cuprinzand amplasamentul. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre beneficiar, 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 legii<sup>5</sup>, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

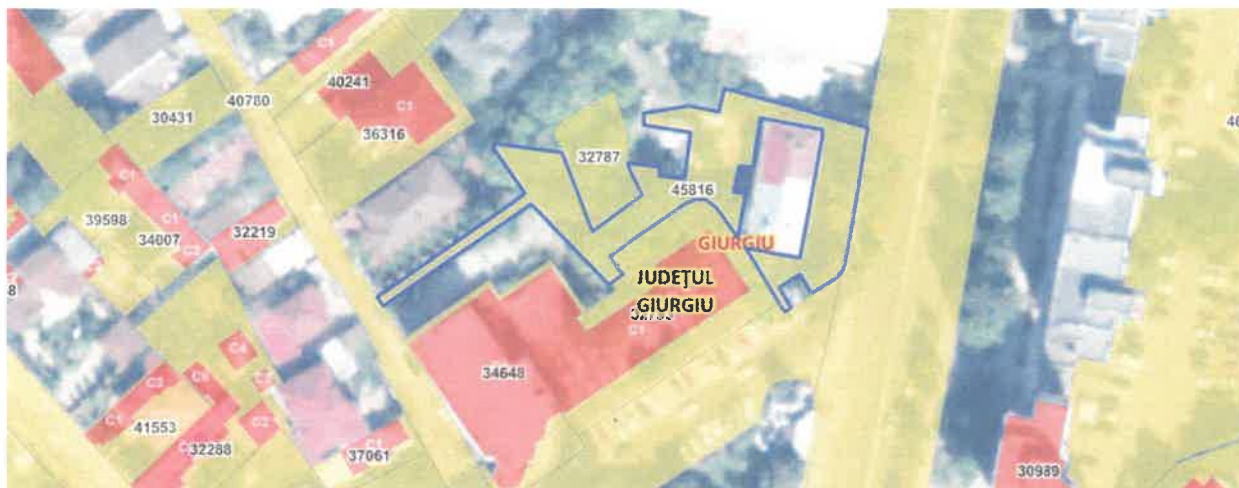
În urma investigațiilor, nu s-a constatat că există aspecte neobișnuite și contrastante între utilizarea proprietății subiect și utilizările proprietăților imobiliare învecinate. Analizând informațiile din documentele puse la dispoziție de către client, nu au fost identificate aspecte care diferă între situația scriptică și situația faptică a proprietății subiect.

### 2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii GIURGIU, B-dul Bucuresti, adiacent BI 33, judetul GIURGIU, pe suprafata totala de 170 mp, parte din lotul de 1207 mp mp. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada asfaltata pe alee de acces.



<sup>5</sup> Legea nr 7/1996 cu modificările ulterioare



- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)**
  - **Suprafata 170 mp, parte din lotul de 1207 mp mp conform act de dezlipire atasat in Anexe**
  - Forma: regulata
  - Planeitate: Plan
  - Alte informatii:
- **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 CONSTRUCTIE

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.

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.

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

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

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

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie **sensibile** la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salarilor, numarul de locuri de munca precum si

**influentate** de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

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

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

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

### 2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h314005d94f.html>

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

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?\\_gl=1\\*1n50m1o\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e88210id0h.html>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-Bucuresti-500mp-228008615>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-inchiriere-in-giurgiu-linga-kaufland-IDAlfX>

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?\\_gl=1\\*gvrqaa\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?_gl=1*gvrqaa*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDhxnzC.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1729-mp-euromobila-IDiyEa9.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-schimb-teren-intravilan-2000-mp-IDhIUJZ.html>

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-sos-alexandriei-1017m2-IDj1Bxs.html>

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-giurgiu-negru-voda-IDityTG.html>

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-sau-inchiriere-IDgRYgN.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/imobil-teren-central-in-orasul-giurgiu-IDjOzm4.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i140i66ef7317fd214ee0hi.html>

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887372e8e7737698gg7hei.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/if79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-municipiul-giurgiu-s-2500mp/7hde3824d36i7i87e6g33i74h6140h2h1.html>

[https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBInt.html? gl=1\\*1j5ssfz\\* gcl aw\\*R0NMLjE3MzMzMzNDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxYzkvdUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..\\* gcl au \\*MTQ0OTE5NTc0S4xNzI3NjgwMTgz\\* ga\\*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.\\* ga NK3K3T1FT5\\*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNjU5NDcuMC4wLiA](https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBInt.html? gl=1*1j5ssfz* gcl aw*R0NMLjE3MzMzMzNDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxYzkvdUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..* gcl au *MTQ0OTE5NTc0S4xNzI3NjgwMTgz* ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.* ga NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNjU5NDcuMC4wLiA)

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-semicentral-6237mp-269765832>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-17500mp-199554664>

<https://homezz.ro/teren-intravilan-giurgiu-utilitati-10000mp-27m-latim-3766725.html>

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-central-11250mp-247500072>

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh541140f01id73fde8744535ih0d78gh.html? gl=1\\*kqjarf\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-0rfyO0m2FEC XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEaAtPwEALw wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh541140f01id73fde8744535ih0d78gh.html? gl=1*kqjarf* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-0rfyO0m2FEC XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEaAtPwEALw wcB)

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h314005d94f.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-mun-giurgiu-2000-mp-categ-curti-constructii/61756273g7dh7i46d422204eg44f43i1.html>

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

[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=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB](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=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-dn5-giurgiu-bucuresti-1500mp-zona-plase-sudate-gecor/7b0063747f61615e.html>

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1\\*1kkyx4f\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1*1kkyx4f* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB)

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-0d0476dg494d7941227117df8f514071i.html? gl=1\\*erfbu0\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-0d0476dg494d7941227117df8f514071i.html? gl=1*erfbu0* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB)

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887372ehe7737698gg7hei.html? gl=1\\*1oqz0k6\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887372ehe7737698gg7hei.html? gl=1*1oqz0k6* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB)

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

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

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html? gl=1\\*gvrqaa\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html? gl=1*gvrqaa* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB)

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

[intravilan/20edd62i604778ege490504h4h82140hg.html](http://intravilan/20edd62i604778ege490504h4h82140hg.html)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan/f6fi831845hf7hd1e61202h233i83i22.html>

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html? gl=1\\*1n50m1o\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html? gl=1*1n50m1o* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

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

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

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03eie3e000407ddd1edge3i4fe95f9i7.html>

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-construcitii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html? gl=1\\*gcb142\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-construcitii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html? gl=1*gcb142* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

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

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in localitatea GIURGIU, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 50-125 euro/mp.

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere

In zona de amplasare a imobilului evaluat nu sunt amplasate constructii specifice rezidentiale. Zona de interes este in dezvoltare, se realizeaza proiecte imobiliare. Valoarea terenurilor urmeaza un trend ascendent.

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

### 3. ANALIZA DATELOR

#### 3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

##### 3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

##### 3.1.2. CEREREA

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>6</sup> SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

<sup>7</sup> SEV 100 – Cadrul general, par.18 si 19

### 3.1.3. OFERTA

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 50 eur/mp – 125 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

Comparabile utilizate in analiza de piata:

| Val. Euro      |              | 4,9759       |               |             |                |                                               |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
|----------------|--------------|--------------|---------------|-------------|----------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| Suprafata (mp) | Pret euro    | Pret euro/mp | Pret lei      | Pret lei/mp | deschidere (m) | localizare                                    | OBS                                                             |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 16.879,00      | 2.700.640,00 | 160,00       | 13.438.114,58 | 796,14      | 208,00         | Portului 2                                    | 4675 mp hala caramida din supr. tot                             |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 9.690,00       | 120.000,00   | 12,38        | 597.108,00    | 61,62       | 30,00          | Casa cartii                                   | zona vile, intrare in oras                                      |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 107,00         | 149.800,00   | 1.400,00     | 745.389,82    | 6.966,26    | 14,00          | Port Giurgiu, centru                          | deschidere dubla                                                |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 25.000,00      | 1.250.000,00 | 50,00        | 6.219.875,00  | 248,80      | 34,00          | Giurgiu N, str. Gloriei                       | parcelabil                                                      |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 1.500,00       | 29.000,00    | 19,33        | 144.301,10    | 96,20       | 28,00          | Str. Rarau                                    | Central                                                         |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 268,00         | 30.000,00    | 111,94       | 149.277,00    | 557,00      | 10,00          | str. Toporasi nr. 16                          |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 2.000,00       | 24.500,00    | 12,25        | 121.909,55    | 60,95       | 35,00          | in spate Euromobila                           |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 3.477,00       | 69.540,00    | 20,00        | 346.024,09    | 99,52       | 50,00          | vis-a-vis Euromobila                          |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 1.686,00       | 32.000,00    | 18,98        | 159.228,80    | 94,44       |                | stadion Marin Anastasovici                    | resturi pereti constructii vechi; pretabil depozit              |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 4.807,00       | 72.105,00    | 15,00        | 358.787,27    | 74,64       | 29,00          | in spate Motel                                |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 2.102,00       | 320.000,00   | 152,24       | 1.592.288,00  | 757,51      | 22,00          | str. Garii 90                                 | Central                                                         |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 1.678,00       | 53.696,00    | 32,00        | 267.185,93    | 159,23      |                | Drumul Amurgului                              |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 5.000,00       | 50.000,00    | 10,00        | 248.795,00    | 49,76       | 20,00          | Sos Ghizdarului                               |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 1.700,00       | 25.000,00    | 14,71        | 124.397,50    | 73,18       | 11,00          | Intr. Navodului                               |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 2.175,00       | 43.478,25    | 19,99        | 216.343,42    | 99,47       |                | Vis-a-vis Biserica                            |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 2.000,00       | 80.000,00    | 40,00        | 398.072,00    | 199,04      | 32,00          | Ulita Lupeni                                  |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 3.500,00       | 24.500,00    | 7,00         | 121.909,55    | 34,83       |                | Iscip Giurgiu                                 | in afara localit.                                               |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 25.000,00      | 50.000,00    | 2,00         | 248.795,00    | 9,95        | 63,00          | Centura                                       | intre Vieru si Balanu; posibil extravilan !!!                   |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 5.000,00       | 40.000,00    | 8,00         | 199.036,00    | 39,81       |                | str. Plopilor                                 |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 2.500,00       | 57.500,00    | 23,00        | 286.114,25    | 114,45      | 17             |                                               |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 1.340,00       | 26.800,00    | 20,00        | 133.354,12    | 99,52       | 25,66          | Str. Pictor Andreescu inters. Str. Negru Voda | 2 loturi*534mp+272 mp drum servitute                            |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 1.400,00       | 21.000,00    | 15,00        | 104.493,90    | 74,64       | 16             | Str. Stanestiului                             |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 10.000,00      | 50.000,00    | 5,00         | 248.795,00    | 24,88       |                | platf. Zirom                                  |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 2.500,00       | 12.500,00    | 5,00         | 62.198,75     | 24,88       |                | in spatele fostului Comb. Ch. Giurgiu         |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 500,00         | 12.000,00    | 24,00        | 59.710,80     | 119,42      |                | Str. Amforei 29                               |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 6.237,00       | 87.318,00    | 14,00        | 434.485,64    | 69,66       | 17             |                                               |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 2.600,00       | 26.000,00    | 10,00        | 129.373,40    | 49,76       | 100            | in spatiul al Kaufland                        |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 650,00         | 6.500,00     | 10,00        | 32.343,35     | 49,76       |                | Drumul Plopilor                               | vinde 2 terenuri                                                |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 800,00         | 8.000,00     | 10,00        | 39.807,20     | 49,76       |                | Intr. Hodovala                                |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 1.000,00       | 25.000,00    | 25,00        | 124.397,50    | 124,40      | 66             | str. Neajlovului                              | 100 m de sens gir. Kaufland                                     |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 1.500,00       | 18.000,00    | 12,00        | 89.566,20     | 59,71       | 57             |                                               |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 2.000,00       | 15.000,00    | 7,50         | 74.638,50     | 37,32       |                | centura noua p                                |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 5.212,00       | 114.664,00   | 22,00        | 570.556,60    | 109,47      | 25             | centura noua vama pe DN5 catre Buc            | pretabil mini ferma, complex, garaj, teren fotbal, parcare auto |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 1.000,00       | 22.000,00    | 22,00        | 109.469,80    | 109,47      | 14,5           | Intr. Solimului                               | apropiere Vama                                                  |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 300,00         | 29.500,00    | 98,33        | 146.789,05    | 489,30      | 9,6            | Intr. Stupilor 3 inters Bd 1Dec.1918          | fundatie casa pe teren                                          |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 10.000,00      | 300.000,00   | 30,00        | 1.492.770,00  | 149,28      | 35             | vis a vis Dunareana, sos Bucuresti            |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 1.300,00       | 14.000,00    | 10,77        | 69.662,60     | 53,59       | 13             | Sos Alexandriei Fabrica de tabla              |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 800,00         | 28.000,00    | 35,00        | 139.325,20    | 174,16      |                | Intr. Solimului                               |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 4.000,00       | 44.000,00    | 11,00        | 218.939,60    | 54,73       |                | in spate la TEC                               |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 9.800,00       | 79.000,00    | 8,06         | 393.096,10    | 40,11       | 30             | intre Gara de Nord si fabrica Lacta           | parcelabil; zona vile                                           |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 700,00         | 35.000,00    | 50,00        | 174.156,50    | 248,80      | 17             | Intr. Olutului                                |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 10.000,00      | 300.000,00   | 30,00        | 1.492.770,00  | 149,28      | 63             | DN5D (Autostrada nemteasca)                   |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 2.280,00       | 11.800,00    | 5,18         | 58.715,62     | 25,75       |                | Miron Costin 86                               | fosta vie                                                       |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 5.000,00       | 74.950,00    | 14,99        | 372.943,71    | 74,59       |                | Padurea Balanovla, intre Lukoil si ferma      |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 1.500,00       | 22.485,00    | 14,99        | 111.883,11    | 74,59       |                | zona Plase sudate                             |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 1.200,00       | 17.988,00    | 14,99        | 89.506,49     | 74,59       | aprox 20       | langa Kaufland                                |                                                                 |                                                                                                            |  |  |  |  |
| 502            | 15.000,00    | 29,88        | 74.638,50     | 148,68      | 27             | Neajlovului 22G                               | apa, canalizare, electricitate in vecinatate                    | in spate la TEC, 10 min de Kaufland                                                                        |  |  |  |  |
| 1729           | 23.000,00    | 13,30        | 114.445,70    | 66,19       | 21,19 / 79     | Str. Murtenia                                 | canalizare, gaz in vecinatate                                   | langa Euromobila, magazie cu beci pe teren, put cu apa, teren imprejmuit, str. asfaltata partial; PUZ: P+4 |  |  |  |  |
| 2000           | 23.500,00    | 11,75        | 116.933,65    | 58,47       |                | Str. Murtenia                                 | aviz enei                                                       | langa Euromobila, certif urbanism                                                                          |  |  |  |  |

Val. Euro 4,9759

| Suprafata (mp) | Pret euro  | Pret euro/mp | Pret lei     | Pret lei/m <sup>2</sup> | deschidere (n) | localizare                                                        | OBS                                                                                                                                                                                          |
|----------------|------------|--------------|--------------|-------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 700            | 35.000,00  | 50,00        | 174.156,50   | 248,80                  | 17             | Intr. Oltului -                                                   | apa, canaliz, en electrica                                                                                                                                                                   |
| 1686           | 32.000,00  | 18,98        | 159.228,80   | 94,44                   |                | Vis-avis stadion M. Anastasovici, 200 ml de Dunare                | lungime 42,5ml<br>acces la drum betonat, deschidere pe 2 laturi, forma dreptunghiulara, imprejmuit gard azbociment, en electrica 220 si 380 kwh; pereti din cladirea anterioara - apar in CF |
| 1678           | 50.340,00  | 30,00        | 250.486,81   | 149,28                  |                | Drumul Amurgului                                                  | in apropiere                                                                                                                                                                                 |
| 3477           | 69.540,00  | 20,00        | 346.024,09   | 99,52                   | 50             | Sos Bucuresti vis-a vis Eurombila                                 | posibilit de lotizare; a fost ofertat si cu 39 eur/mp                                                                                                                                        |
| 1700           | 25.000,00  | 14,71        | 124.397,50   | 73,18                   | 11             | Intr. Navodului                                                   | lungime 70 ml ; ofertat din apr 2024 la acelasi pret                                                                                                                                         |
| 800            | 16.000,00  | 20,00        | 79.614,40    | 99,52                   |                | Soso Alexandriei si Ulcioara Hodivolaiei                          | ofertat de appx 340 zile                                                                                                                                                                     |
| 2500           | 62.500,00  | 25,00        | 310.993,75   | 124,40                  | 30             | in apropiere Str. Decebal (150m) si sos. Giurgiu-Bucuresti (300m) | ofertat > 900 zile; a fost 19 eur/mp                                                                                                                                                         |
| 3325           | 50.000,00  | 15,04        | 248.795,00   | 74,83                   | 33             | Giurgiu Nord, 120 m de DN5 si la 600m de str. Plantelor           | en electrica la limita proprietatii                                                                                                                                                          |
| 6237           | 87.000,00  | 13,95        | 432.903,30   | 69,41                   |                | Str Neajlovului                                                   | ofertat de appx 300 zile                                                                                                                                                                     |
| 17500          | 142.000,00 | 8,11         | 706.577,80   | 40,38                   | 23             | In apropiere Gara de Nord                                         | acces asfaltat, amplasare zona logistic-industriala                                                                                                                                          |
| 10000          | 120.000,00 | 12,00        | 597.108,00   | 59,71                   | 27             | Giurgiu                                                           | zon a rezidentiala, teren compus din 2 parcele 3734mp si 2503mp; acces asfaltat si pietruit                                                                                                  |
| 11250          | 149.000,00 | 13,24        | 741.409,10   | 65,90                   | 66             | Str. Gloriei aproape de Gara                                      | Latime acces 6 ml acces neamenajat; 2 fronturi stradale                                                                                                                                      |
| 500            | 12.000,00  | 24,00        | 59.710,80    | 119,42                  | 12             | Str. Amforei                                                      | zona rezidentiala                                                                                                                                                                            |
| 4000           | 44.000,00  | 11,00        | 218.939,60   | 54,73                   |                | In spate la TEC                                                   | se poate lori, acces privat                                                                                                                                                                  |
| 300            | 28.500,00  | 95,00        | 141.813,15   | 472,71                  | 9,6            | 1 Decembrie 1918 cu Str Stupilor 3                                | PUZ: P+2, plus 260mp drum servitute, negociaza la 9000 eur                                                                                                                                   |
| 2000           | 80.000,00  | 40,00        | 398.072,00   | 199,04                  | 32             | Str. Lupeni                                                       | ofertat si cu 12 eur/mp                                                                                                                                                                      |
| 10000          | 300.000,00 | 30,00        | 1.492.770,00 | 149,28                  | 35             | sos Bucuresti vis-a vis Dunareana                                 | PUZ: P+2E, deschidere la str asfaltata, zona rezidentiala/birouri; 2 proprietati pe teren                                                                                                    |
| 2000           | 23.500,00  | 11,75        | 116.933,65   | 58,47                   | 33             | In apropiere de Euromobila                                        | pomi fructiferi si adpost agricol pe teren                                                                                                                                                   |
| 2000           | 39.980,00  | 19,99        | 198.936,48   | 99,47                   |                | zona Plase sudate in vecinatatea fabricii de ulei Valcea, intrare | oferta cel putin din apr 2024 cu 24500                                                                                                                                                       |
| 4807           | 100.947,00 | 21,00        | 502.302,18   | 104,49                  | 45             | In spate la Motel Prietenia                                       | acces usor la ambele capete                                                                                                                                                                  |
| 5000           | 60.000,00  | 12,00        | 298.554,00   | 59,71                   | 20             | Sos Ghizdarului                                                   | se poate parcela 2000 mp, D29mp - 50000 eur si 2807mp, D16mp - 50000 eur; zona rezidentiala, a fost apretat cu 15eur/mp in apr 2024                                                          |
| 1700           | 25.000,00  | 14,71        | 124.397,50   | 73,18                   | 11             | Intr. Navodului                                                   | in apropiere bza sportiva                                                                                                                                                                    |
| 2175           | 43.478,25  | 19,99        | 216.343,42   | 99,47                   |                | Zona Remus                                                        | posibil. racord apa, canaliz, gaz, en electrica                                                                                                                                              |
| 4350           | 86.956,50  | 19,99        | 432.686,85   | 99,47                   |                | Str. Poligonului                                                  | apa, en electrica la limita proprietatii                                                                                                                                                     |
| 2102           | 320.000,00 | 152,24       | 1.592.288,00 | 757,51                  | 22             | Ultracentral, Garii 90                                            | zona rezidentiala; vita-de vie pe teren                                                                                                                                                      |
| 5212           | 114.664,00 | 22,00        | 570.556,60   | 109,47                  | 80/70          | Centura noua vama                                                 | pretabil supermarket, rezidential, birouri                                                                                                                                                   |
| 2000           | 15.000,00  | 7,50         | 74.638,50    | 37,32                   |                | langa Centura noua                                                | pretabil mini ferme, garaj, teren fotbal, parcare auto, complex, iesire pe centura noua - vama in 25m                                                                                        |
| 268            | 30.000,00  | 111,94       | 149.277,00   | 557,00                  | 10             | Toporasi 16                                                       |                                                                                                                                                                                              |
| 2800           | 28.000,00  | 10,00        | 139.325,20   | 49,76                   | 100            | In spate la Kaufland                                              | posib. de extindere pana la 3500 mp                                                                                                                                                          |
| 6237           | 81.081,00  | 13,00        | 403.450,95   | 64,69                   | 17             | Str. Neajlovului                                                  | pretabil rezidential, parc auto, livada, solarii                                                                                                                                             |
| 1400           | 21.000,00  | 15,00        | 104.493,90   | 74,64                   | 16             | Str. Stanestiului (vecinat fost combinat)                         | posibilitate lotizare                                                                                                                                                                        |
| 2500           | 57.500,00  | 23,00        | 286.114,25   | 114,45                  | 17             | Navodului 7                                                       | imprejmuit gard sarma, acces strada asfaltata                                                                                                                                                |
| 1500           | 29.000,00  | 19,33        | 144.301,10   | 96,20                   | 28             | str. Rarau (din sos. Balanai)                                     | pretabil casa, livada, gradina                                                                                                                                                               |

|      |            |        |              |          |    |                                          |                                                                           |                                                                                            |
|------|------------|--------|--------------|----------|----|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 400  | 42.500,00  | 106,25 | 211.475,75   | 528,69   | 21 | Negru voda 162 A                         | apa potabila si posibilit. de racordare la electricitate, gaz, canalizare | împrejmuit gard beton, intabulat                                                           |
| 1017 | 26.000,00  | 25,57  | 129.373,40   | 127,21   | 15 | Sos Alexandriei cu Ulicioara Alexandriei |                                                                           | lungime 65,5 ml                                                                            |
| 717  | 143.400,00 | 200,00 | 713.544,06   | 995,18   | 30 | Str. 1 Decembrie 1918                    | en. electrica, apa, canaliz. si posib de racordare gaz                    | 2 case batranesti pe teren                                                                 |
| 1500 | 75.000,00  | 50,00  | 373.192,50   | 248,80   |    | str. Negru Voda nr. 7                    | posibil. racord apa, canaliz. gaz, en electrica                           | intrare din str. Magnoliei; zona vile                                                      |
| 600  | 1.500,00   | 2,50   | 7.463,85     | 12,44    |    | Bd. Bucuresti - langa Kaufland           |                                                                           | INCHIRIERE (destinatie depozite si alte spatii comerciale); acces stradal din str. Gloriei |
| 3000 | 69.000,00  | 23,00  | 343.337,10   | 114,45   |    | str. Gloriei 15                          | apa, canaliz pe teren, en electrica la limita proprietatii                | vanzare sau inchiriere                                                                     |
| 1622 | 550.000,00 | 339,09 | 2.736.745,00 | 1.687,27 | 30 | Centru                                   |                                                                           | cu case P+1 = 580mp in stare avansata de degradare (posibil monument istoric)              |

### 3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.<sup>8</sup>

### 3.1.5. CONCLUZII

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

## 3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

### 3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2022 ca fiind:

*"Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare."*

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

<sup>8</sup> SEV 100 – Cadru general, par.14

### **CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER**

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

In acest caz, consideram ca utilizarea comerciala este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii, respectiv zona cu caracter 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 50-125 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, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

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

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

#### 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 nu a fost utilizata pentru realizarea studiului de piata.**

#### 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 prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului 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 |
| 60.600               | 12.179 | -                    | -    | -                   | -    |

**Valoarea minima a redeventei din concesiune: 2424 lei / an respectiv 202 lei/luna (Valoarea nu cuprinde TVA).**

## 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** au fost utilizate date de intrare și ipotezele care ar fi adoptate de către participanții de pe piață. În **abordarea prin cost** s-a determinat costul și deprecierea aferente unui activ cu aceeași utilitate, prin intermediul analizei costurilor și deprecierei existente pe piață.

Pentru a selecta valoarea de piață cea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piață specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea **abordării prin 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 scopul evaluării – **valoare de vânzare pentru stabilirea redevenței din concesiune pentru o perioadă de 25 de ani**.

| Valoare de piață recomandată |        |
|------------------------------|--------|
| ABORDAREA PRIN PIAȚA         |        |
| lei                          | euro   |
| 60.600                       | 12.179 |

\* Valoarea redevenței din concesiune: 2424 lei/an respectiv 202 lei/lună

Valoarea nu cuprinde TVA

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM  
LAURENTIU-EMIL VIERU



### 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 - Localizare**
- Anexa Nr. 5 - Acte**

**Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii - Determinarea valorii de piata a terenului prin comparatii**

| Elemente de comparatie       | Subiect                       | Comparabila 1                                                                                                                                                                                                                                              | Comparabila 2         | Comparabila 3         |
|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Pret oferta €                |                               | 30.000                                                                                                                                                                                                                                                     | 320.000               | 65.000                |
| Suprafata- m <sup>2</sup>    | 170,00                        | 268,00                                                                                                                                                                                                                                                     | 2.102,00              | 1.000,00              |
| Pret oferta €/m <sup>2</sup> |                               | 112                                                                                                                                                                                                                                                        | 152                   | 65                    |
| Ajustare pentru negociere    |                               | -20%                                                                                                                                                                                                                                                       | -20%                  | -10%                  |
| Valoarea ajustare            |                               | -22                                                                                                                                                                                                                                                        | -30                   | -7                    |
| Explicatie ajustare          |                               | In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 5% - 25% .Proprietatile comparabile oferate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective. |                       |                       |
| <b>Pret ajustat</b>          |                               | <b>90</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>122</b>            | <b>59</b>             |
| <b>Drept de proprietate</b>  | deplin                        | similar                                                                                                                                                                                                                                                    | similar               | similar               |
| Ajustare                     |                               | 0%                                                                                                                                                                                                                                                         | 0%                    | 0%                    |
| Valoarea ajustare            |                               | 0,00                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,00                  | 0,00                  |
| Pret ajustat                 |                               | 89,6                                                                                                                                                                                                                                                       | 121,8                 | 58,5                  |
| Explicatie ajustare          |                               | Nu au fost introduse ajustari                                                                                                                                                                                                                              |                       |                       |
| <b>Conditii de finantare</b> | la piata                      | similar                                                                                                                                                                                                                                                    | deplin                | deplin                |
| Ajustare                     |                               | 0%                                                                                                                                                                                                                                                         | 0%                    | 0%                    |
| Valoarea ajustare            |                               | 0,0                                                                                                                                                                                                                                                        | 0,0                   | 0,0                   |
| Pret ajustat                 |                               | 90                                                                                                                                                                                                                                                         | 122                   | 59                    |
| Explicatie ajustare          |                               | Nu au fost introduse ajustari                                                                                                                                                                                                                              |                       |                       |
| <b>Conditii de vanzare</b>   | cash                          | similar                                                                                                                                                                                                                                                    | similar               | similar               |
| Ajustare                     |                               | 0%                                                                                                                                                                                                                                                         | 0%                    | 0%                    |
| Valoarea ajustare            |                               | 0,0                                                                                                                                                                                                                                                        | 0,0                   | 0,0                   |
| Pret ajustat                 |                               | 90                                                                                                                                                                                                                                                         | 122                   | 59                    |
| Explicatie ajustare          |                               | Nu au fost introduse ajustari                                                                                                                                                                                                                              |                       |                       |
| <b>Conditii de piata</b>     | apr.25                        | apr.25                                                                                                                                                                                                                                                     | apr.25                | apr.25                |
| Ajustare                     |                               | 0%                                                                                                                                                                                                                                                         | 0%                    | 0%                    |
| Valoarea ajustare            |                               | 0,0                                                                                                                                                                                                                                                        | 0,0                   | 0,0                   |
| Explicatie ajustare          |                               | Nu au fost introduse ajustari                                                                                                                                                                                                                              |                       |                       |
| <b>Pret ajustat</b>          |                               | <b>90</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>122</b>            | <b>59</b>             |
| <b>Localizare</b>            | Bdul Bucuresti                | Str. Toporasi, nr. 16<br>median-central                                                                                                                                                                                                                    | Str. Garii 90 central | Bdul Bucuresti median |
| Ajustare                     |                               | 0%                                                                                                                                                                                                                                                         | 0%                    | 53%                   |
| Valoarea ajustare            |                               | 0                                                                                                                                                                                                                                                          | 0                     | 31                    |
| Explicatie ajustare          |                               | Sunt necesare ajustari pentru localizare. Analiza de piata indica o ajustare pozitiva de 53% pentru proprietati cu amplasare centrala determinata pe baza interviului direct cu agentii imobiliari si analiza pe perechi de date comp 1 si 3.              |                       |                       |
| <b>Acces/ Vizibilitate</b>   | bun/inf                       | bun/inf                                                                                                                                                                                                                                                    | bun/bun               | bun/inf               |
| Ajustare                     |                               | 0%                                                                                                                                                                                                                                                         | -25%                  | 0%                    |
| Valoarea ajustare            |                               | 0                                                                                                                                                                                                                                                          | -30                   | 0                     |
| Explicatie ajustare          |                               | Comparabila 2 a fost ajustata negativ pentru acces din strada principala, aceasta permite dezvoltarea imobiliara superioara 20%.Vizibilitatea superioara permite dezvoltarea mixta/comerciala                                                              |                       |                       |
| <b>Utilizare</b>             | curti constructii rezidential | rezidential/comercial                                                                                                                                                                                                                                      | comercial             | rezidential/comercial |
| Ajustare                     |                               | 0,00%                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,00%                 | 0,00%                 |
| Valoarea ajustare            |                               | 0                                                                                                                                                                                                                                                          | 0                     | 0                     |
| Explicatie ajustare          |                               | Nu sunt necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                 |                       |                       |

**Incadrare/ Indicatori urbanistici**Ajustare  
Valoarea ajustareCUT=1,5mpADC/mp ,  
POT=50%

Similar

Similar

Similar

0,0%

0,0%

0,0%

0

0

0

Explicatie ajustare

Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-construcții in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.

**Deschidere**procentul laturilor  
Ajustare  
Valoarea ajustare

5

0,15

10

0,37

-20%

-18

22

0,23

-20%

-24

20

0,40

-20%

-12

Explicatie ajustare

Sunt necesare ajustari, deschiderea limiteaza utilizarea in conformitate cu destinatia. Analiza de piata indica lipsa atractivitatii pentru astfel de proprietati, interesul este manifestat de vecini, ceea ce limiteaza major nisa de potentiali clienti. A fost cuantificata o ajustare de min. 15% - 20% mentru acest element de calcul.

**Utilitati**Ajustare  
Valoarea ajustare  
Explicatie ajustare

toate

toate

toate

toate

0%

0%

0%

0

0

0

Nu au fost introduse ajustari

**Suprafata**Ajustare  
Valoarea ajustare

170

268

0%

0

2.102

0%

0

1.000

0%

0

Explicatie ajustare

Au fost introduse ajustari comp 1 pentru piata atractiva, marja de negociere diminuată cca 10%

**Alte ajustari**Ajustare  
Valoarea ajustare  
Explicatie ajustare

forma negulata

regulata

regulata

regulata

0,00%

0,00%

0,00%

0

0

0

Nu sunt necesare ajustari

**Pret ajustat**

Ajustare neta

-18

-20%

-55

-45%

19

33%

ajustare bruta

17,91

20,00%

54,80

45,00%

42,71

73,00%

**Pret ajustat**

72

67

78

Valoare adoptata

Euro

Lei

72

357

Valoare teren

12.179

60.615

rotunjit la

12.179

60.600

2

3

2

Curs Euro

4,9770

0

72  
-13,91%

67

78

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (67 E/mp la 78 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 72 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 64.000 lei.

|          |                      |
|----------|----------------------|
|          |                      |
| 2.424,00 | lei redeventa anuala |
| 202,00   | lei redeventa lunara |

## Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

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


Postat: 31 martie 2025

## Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

**65 000 €** Prețul e negociabil

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

Ideal pentru construcție casă, spălătorie auto, afacere, sau orice alt proiect de dezvoltare.

PRIVAT ⓘ



Auto

Pe OLX din martie 2025

Activ pe 31 martie 2025

Trimite mesaj

☎ 073 716 9282

Mai multe anunțuri ale acestui vân

LOCALITATE

 Giurgiu,  
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

Că urmare, legislația privind drepturile consu  
se aplică în cazul achizițiilor pe care le fac

Arată mai multe ▾

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h314005d94f.html>

Teren intravilan de vânzare 300mp

28 500 EUR negociabil

0769886264



IMOBILITATE IMOBILIARE

IMOBILITATE IMOBILIARE

Contactează vânzătorul

0769886264

0769886264

Daniel

0769886264

0769886264

Distribuie anuntul pe

Facebook WhatsApp Telegram

locatie: Bvd. 1 Decembrie 1918, Str. Stupilor Nr.3

- constructie finalizata cota 0

- lungime 10 6m

- latime 9 6m

- posibilitate constructie P+M sau P+1

- posibilitate apa curenta + canalizare si gaze la poarta.Detin certificat de urbanism.

Mai multe detalii in privat. Nr tel

0769886264

Teren intravilan de vânzare 300mp

29 500 EUR negociabil

0769886264

Grupul: Grupul: 0769886264



IMOBILITATE IMOBILIARE

IMOBILITATE IMOBILIARE

Adaugă teorie

Contactează vânzătorul

0769886264



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

JustConta Business SRL

29

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl. Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



## Teren

Gurgu, Gurgu [Vezi pe hartă](#)

30 000 EUR

## Specificatii

Suprafata terenului 266.0 m<sup>2</sup>

## Descriere

Teren intravilan in oras Gurgu, judetul Gurgu, strada Toboras nr. 16 cu cadastru intabulare 266 mp, Deschidere 10 mp, suprafata totala 266

0762660997

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?\\_gl=1\\*1n50m1o\\*\\_up\\*MQ\\_.&gclid=Cj0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAIccXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ_.&gclid=Cj0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAIccXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

## Teren

Gurgu, Gurgu [Vezi pe hartă](#)

30 000 EUR

0762660997

## Specificatii

Suprafata terenului 266.0 m<sup>2</sup>

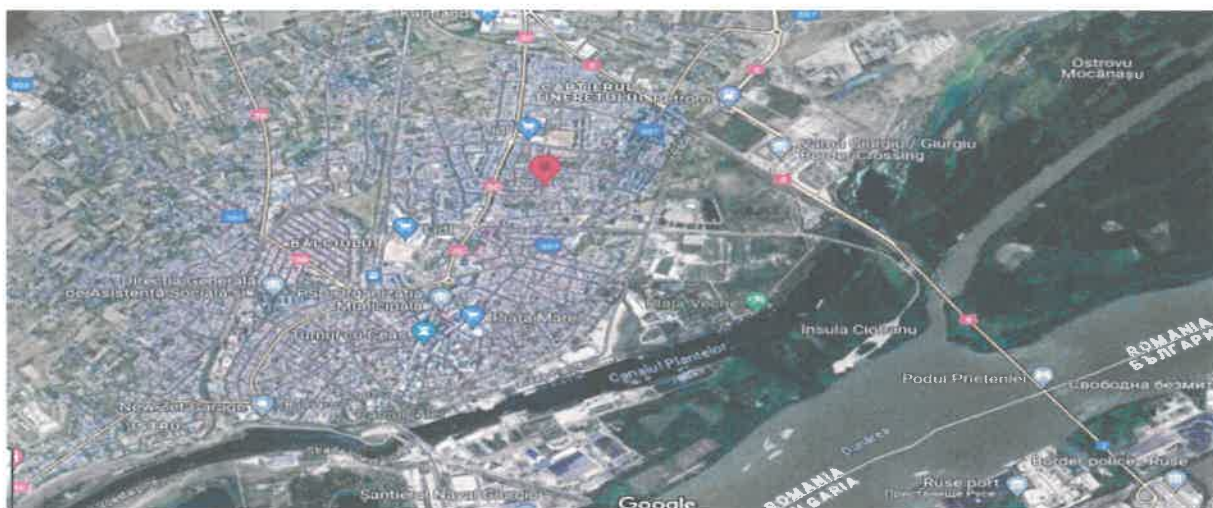
## Descriere

Teren intravilan in oras Gurgu, judetul Gurgu, strada Toboras nr. 16 cu cadastru intabulare 266 mp, Deschidere 10 mp, suprafata totala 266

Eună, mă interesează oferta duminică până. Mă este valabil?

Adaugă fisier ?

Contactează vânzătorii



## Teren

30 000 EUR

Gurgu, Gurgu [Vezi pe hartă](#)

## Specificatii

Suprafata terenului 266 m<sup>2</sup>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e88210id0h.html>

JustConta Business SRL

30

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl. Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

## Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

0726186265

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

### Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe străduțea Cîrului, într-o zonă semi-centră. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42.5 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă. Vânzare se poate face imediat sau accept propunerii de rată sau alte variante. Prețul este de 35 000 euro.

Buna! Ma interesează oferta  
Dumneavoastră. Mi-a fost de folos!

➕ Adaugă fișier 2...



## Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

### Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe străduțea Cîrului, într-o zonă semi-centră. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42.5 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă. Vânzare se poate face imediat sau accept propunerii de rată sau alte variante. Prețul este de 35 000 euro.

Vezi detalii pe [www.justconta.ro](http://www.justconta.ro)

0726186265

### Anunțuri recomandate

## Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-Bucuresti-500mp-228008615>

## Teren Construcții intravilan de 500 mp, în Tineretului

Teren intravilan, suprafață: 26000 mp

24.500 €



Minai  
Merga System S.R.L.

0726340034  
Apelază acum

Trimite mesaj

Activități imobiliare, achiziții, vânzări, închirieri, servicii de intermediere

Activități

imobilitate.ro

Vrei un credit  
cât pentru tine?

Profită acum de cea  
mai mică dobândă

SIMULEAZĂ CREDIT

## Descriere

Cartier Tineretului, locuri de casa

Clasificare: cartier / tineretului

Sevizi 22 de locuri de locuit de calitate

Locuri de casa

Sevizi 22 de locuri de locuit de calitate



## Giurgiu cartier Tineretului

K Tineretului Giurgiu

26000 mp Frontal stradal 232 m Intravilan Cons

26000 mp

676.000 €

26 € / mp



Id anunț: X9HX355048

Actualizat în: 09/12/2024

Suprafață teren:

26000 mp POT

35%

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-inchiriere-in-giurgiu-lunga-kaufland-IDAIfX>

JustConta Business SRL

32

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl. Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



## Teren intravilan de vanzare/inchiriere in Giurgiu linga Kaufland

Giurgiu (Giurgiu)

175 000 €

146 €/m²

Rata estimată  
4 316 RON /lună

Chiria  
126 938 RON (15%)

Perioada imobilului  
30 ani

Folosește calculatorul de credite

### Prezentare generală

Suprafață utilă

1.200 m²

Tip teren

teren intravilan

Locație

zona comercială

Dimensiuni

120m x 100m

Vizionare la distanță

Video conferință

Tip vânzare

agenție

### Descriere

De vânzare teren intravilan în categoria folosință pământ construit, comercial în suprafață de 1200 m², toate utilitățile la intrare, închiriat, în stare să se construiască spații comerciale și spații de servicii.



dan.alexandru967  
Agent  
0729 089 222

~40

Sunt interesat de această proprietate și doresc să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizionare.

Trimite mesajul

Raportează



Vrei un gard care să te țină? Livrare în toată țara. Montaj.

Te poți...

Agente  
**KIWI FINAN**  
Expertiza și finanțare

Vrei să cumperi? Vrei să închiriezi? Vrei să...

Am nevoie de un credit?

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/propietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22->

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-XV070363I?lista=309213849&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4128771764>

Proprietar Giurgiu ultracentral vand teren 2102 mp deschidere la str. Garii 22 metri

**320 000 EUR**

0749274716

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Suntă-mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă!



Adaugă la favorit

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 333

Reportează



Lazar Gheorghe

Te telefonăm  
vezi toate anunțurile

Trimite



### Specificatii

|                     |                       |               |       |
|---------------------|-----------------------|---------------|-------|
| Suprafata terenului | 2102.0 m <sup>2</sup> | Front stradal | 22.00 |
|---------------------|-----------------------|---------------|-------|

### Descriere

Proprietar Giurgiu, str. Garii nr. 90, vand teren 2102 mp, deschidere 22 metri, toate utilitatile, ideal hipermarket, rezidential, birouri, 320.000 euro, suprafata totala: 2102, Front stradal: 22

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)



Proprietar Giurgiu ultracentral vand teren 2102 mp deschidere la str. Garii 22 metri

**320 000 EUR**

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Imobiliare.ro - Apropoziție de 10 ani

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-XV070363I?lista=309213849&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4128771764>

Vanzare Teren Intravilan Port Giurgiu cu deschidere de 208mp la Dunare

2.700.640 €



Cristina Feodorov

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



## Descriere

Se pune în vânzare un teren intravilan în Județul Giurgiu, pe strada Portului, Nr.2. Cu o suprafață totală de 16.879 mp, din care 4675 mp reprezintă o fostă hală de cărămidă. Terenul este impresionant și poate fi utilizat ca depozit, mini port, atelier. Această proprietate are 572 mp alocați clădirii administrative, având și o deschidere la Dunăre de 208 metri.

Există o oportunitate excelentă pentru potențialii investitori care doresc să construiască un mini port sau să valorifice potențialul industrial al acestei locații.

Datorită proximității sale față de Dunăre, această proprietate oferă acces simplu la resursele de apă și transport, ceea ce o face ideală pentru dezvoltarea afacerilor. Este o oportunitate unică pentru investitori interesați să valorifice beneficiile acestei locații deosebite.

[citește mai mult](#)

## Specificații

ID Anunt: XV0703ANG

Actualizat în 05.04.2024

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Suprafață teren   | 16879 mp    |
| Tip teren         | constructii |
| Clasificare teren | intravilan  |
| Front stradal     | 208 m       |

## Specificații

ID Anunt: XV0703ANG

Actualizat în 05.04.2024

|                 |             |                   |            |
|-----------------|-------------|-------------------|------------|
| Suprafață teren | 19075 mp    | Clasificare teren | intravilan |
| Tip teren       | Constructii | Front stradal     | 208 m      |

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

JustConta Business SRL

35

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl. Z4, ScI, Ap 38, Sector 4, Bucuresti

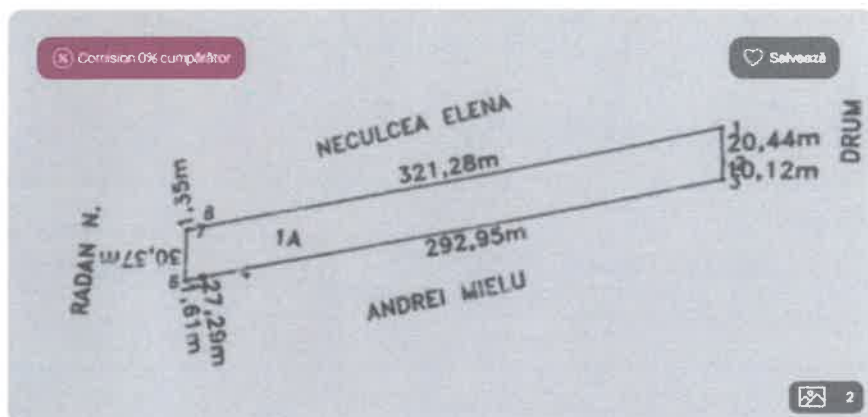
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

## Super teren intravilan

120.000 €

ANUNȚ CONȚINE RE: Văz: 1/13

ANUNȚ CONȚINE RE: Simulează credit



1. ASPECTUL DRUMULUI 2. TRASEUL DRUMULUI



## Descriere

Proprietar vand teren intravilan cu localizare excelenta in zona de vile, la intrarea in oras. Este ideal pentru un ranch autonom sau investitie.  
 Excluz intermediarii prin agentii, rog seriozitate.  
 Telefon mobil: 0724 819 308

## Specificatii

Denumire: 4128771764

Act publicat in Of. Gs. 2022x

Suprafata teren:

9690 mp

Tip teren:

constructii

Categorizarea teren:

intravilan

Frontal strada:

30 m.

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/sud-est/teren-constructii-de-vanzare-XV0403U4V?lista=309213849&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4128771764>

## Portul Giurgiu- Investitie- Teren Unicat

[Vezi detalii](#)
[Vizualizare](#)


149.800 €

[Simulează credit](#)

Costy

[Contactează](#)
[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



## Descriere

SINGURUL TEREN PROPRIETATE PRIVATA DIN PORTUL GIURGIU

Nave de croazieră sosesc săptămânal din Germania în portul Giurgiu

Vand teren „pozitionat exceptional” în centrul falezei Dunării, lângă depozit, ideal spații comerciale

Teren 14 x 9 (m)

Deschidere dubla 14 m, dreptunghiular, o parte pe faleza Dunării iar cealaltă pe peronul grănițar  
Vedere superbă a Dunării și a malului bulgărescEco-Modul Home realizat din container maritim, cu dimensiunea 6 x 2,4 m, complet echipat, rezultând și o terasă de 30 m<sup>2</sup>SE POT AMPLASA (OPȚ) CASUTE DIN LEMN SI INCHIRIATE CU 200 EURO / LUNA PENTRU ACTIVITATI COMERCIALE (ARTIZANAT, CERAMICA, SCHIMB VALUTA, ETC) Spatiul permite 6 casute de 6 m<sup>2</sup> si 2 casute de 8 m<sup>2</sup> + 2,5 m<sup>2</sup> vitrina în fata casutei

200 x 8 x 12 – 19.200 EURO / AN

APA LA 15m, CANALIZARE LA 5m, CURENT PE TEREN

PENTRU COMANI ROMANE: PREȚ – 200.000 EURO

PENTRU COMANI STRANE: PREȚ – 250.000 EURO

Chirie - 12 euro / mp / negociabil

CERTIFICAT DE URBANISM

ROT - 50%

OUT - 10

crtește mai puțin

## Specificații

ID Anunt: XZ7w05UKW

Anunțat pe 15.01.2024

Suprafață teren: 107 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front strădal: 14 m

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/i019014516737707e3f60f9gi47efd2.html?\\_gl=1\\*\\_gvrqaa\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/i019014516737707e3f60f9gi47efd2.html?_gl=1*_gvrqaa*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

Teren

📍 Giurgiu Giurgiu 📍 Vezi pe bătă

Descriere

Vand teren 4007 mp in bras Giurgiu intravilan situat in spatele Motelului Piretenia. Se poate parcea - 2000 mp cu deschidere de 28 m - 18 euro mp - 2007 mp cu deschidere de 18 m - 18 euro mp. Vecinatati case si vile.

**15 EUR negociabil**

0744111777

Bună, ma interesează oferta dumneavoastră. Mai pot să pot?

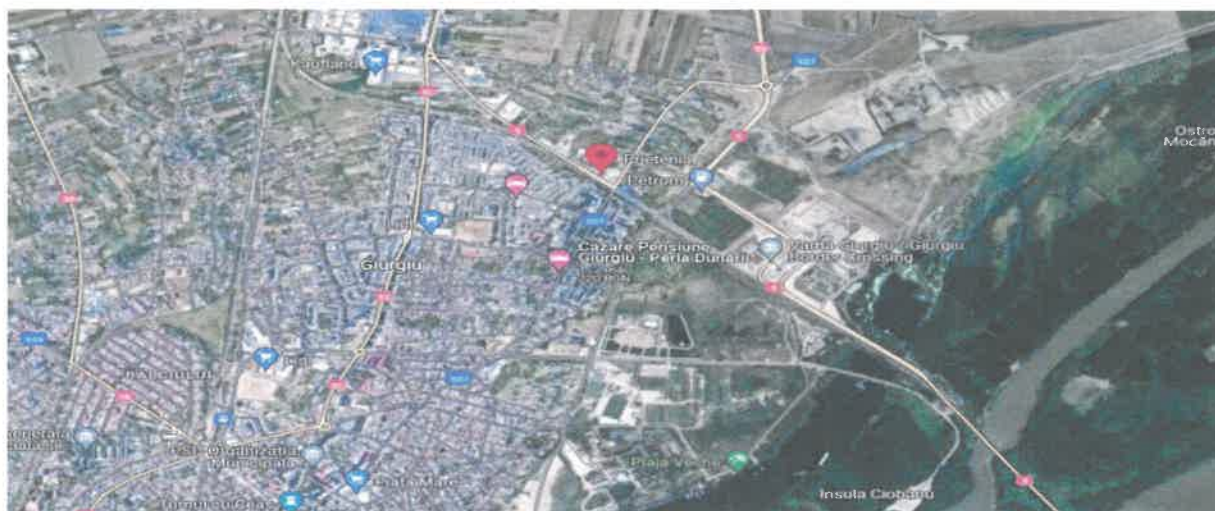
➔ Adaugă iluzie ?

Protejează informațiile

Teren

**21 EUR negociabil**

📍 Giurgiu Giurgiu 📍 Vezi pe bătă



[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html? gl=1\\*1n50m1o\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAIcCxrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html? gl=1*1n50m1o* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAIcCxrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

**Teren**

Giurgiu Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

**Specificatii**

Suprafata terenului 260.0 m<sup>2</sup>

**Descriere**

Teren intravilan in oras Giurgiu, Judetul Giurgiu, strada Toporas nr. 16 cu cadastru intabulare 260 mp. Deschidere 10 mp. suprafata totala 260

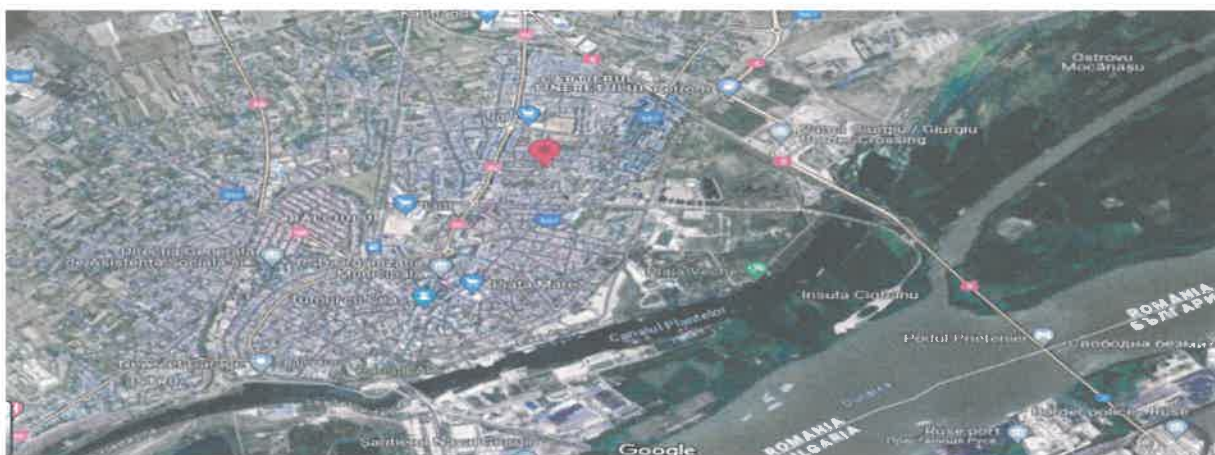
30 000 EUR

0762660997

Sunt interesat de oferta dumneavoastră. Mai este la dispoziție?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/nord/teren-constructii-de-vanzare-XV0703AMJ?lista=309213849&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4128771764>

**OCAZIE!!! Teren de vanzare Intravilan GIURGIU NORD!!!**

1.250.000 €



Adrian

0722 662 661

[Apelază acum](#)

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[Facebook](#) [Twitter](#) [Email](#) [WhatsApp](#)

## Descriere

Teren de vânzare zona Giurgiu NORD, Strada Gloriei, suprafață 25.000 mp

Intravilan, pretabil pentru investitie - parcelabil într-o zonă cu potențial de dezvoltare atât rezidențial, cât și comercial

Utilități complete în imediata apropiere

SITUAT ÎN APROPIETEA VIITOAREI CENTURII A ORASULUI GIURGIU ȘI A AUTOSTRAZII BUCUREȘTI - SOFIA!!

Preț: 50 Euro / mp

## Specificații

ID Anunt: X107034W

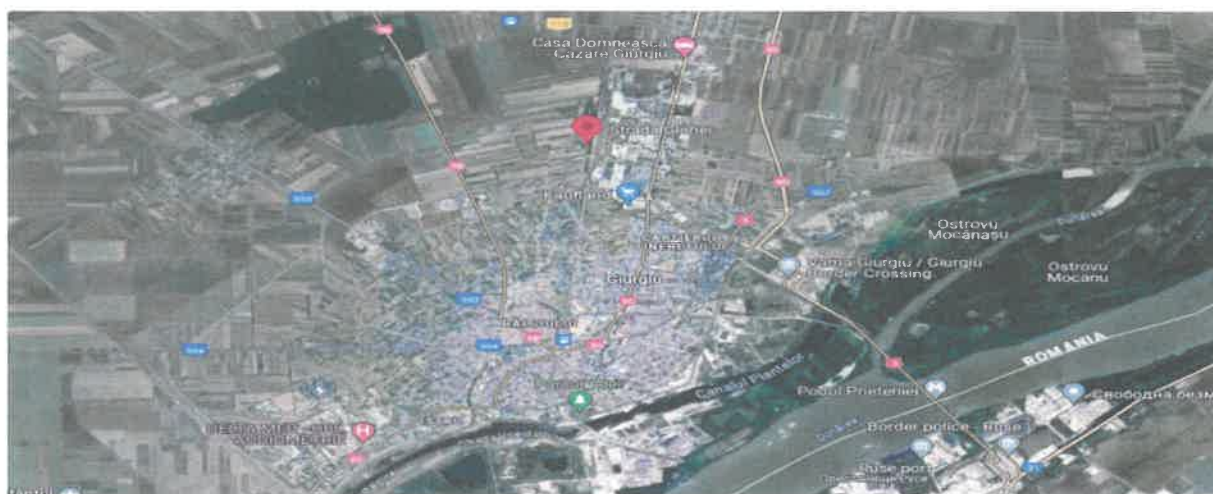
Actualizat în 02.04.2024

Suprafață teren 25000 mp

Tip teren constructii

Clasificare teren intravilan

Front stradal 34 m



[https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html? gl=1\\*gcbl42\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYaICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html? gl=1*gcbl42* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYaICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

**Urgent Giurgiu teren constructii**

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

**29 000 EUR**

**0727433282**

Ești mai interesat de oferta dumneavoastră? Mă este în atenție

[Adaugă fișier](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 360](#)

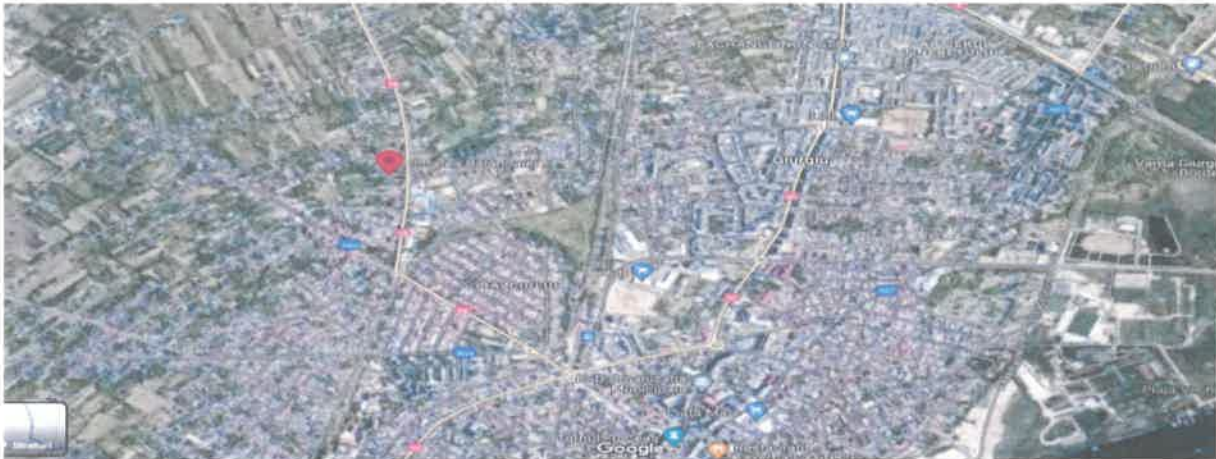
[Raportează](#)

**Specificatii**

|                     |                       |                     |                         |
|---------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------|
| Suprafata terenului | 1500 m <sup>2</sup>   | Front stradal       | 20                      |
| Destinatie          | Rezidential           | Amenajare strazi    | Betonate luminat strazi |
| Utilitati generale  | Apa Canalizare Curent | Alte caracteristici | Acces auto La sosea O   |

**Descriere**

Urgent teren intravilan Giurgiu central str. Rădău din sud. Balanșabil 1500 mp sau 1000+500 sau 500+500. Deal case+ iucă+grădina. Frontal 20m. Balanșabil 74 m. Utilitati la poartă. electricele. apă canalizare. Pret 29000. Inreg sau 17 mii. Balanșabil. Contact: Alina Georgescu sau Drăgoș Georgescu



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

**Teren Giurgiu Remus zona de vile**

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

**19 99 EUR**

**0724026795**

Ești mai interesat de oferta dumneavoastră? Mă este în atenție

[Adaugă fișier](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

**Specificatii**

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Suprafata terenului | 2175 m <sup>2</sup> |
|---------------------|---------------------|

**Descriere**

Vand teren pentru constructii 2175 mp sau 4350 mp pe Strada Poligonului intrare din D16 E70 E66 Giurgiu-Eucarest ins-avis pe Soselele Remus in zona de vile. Utilitati: apa curent electric la curatul terenului 1000 mii plantati cu vita de vie. Teren cu potential pentru investiti. Pret negociabil 19.99 e mii.

Telefon: 024 026795 suprafata totala 2175

**Teren Giurgiu Remus zona de vile**

**19.99 EUR**

[Contactează vânzătorul](#)

[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=Ci0KCQIwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNvAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb](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=Ci0KCQIwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNvAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb)

Vând schimb teren intravilan cu apartament garsoniera auto

24 500 EUR negociabil

0722116876

Giurgiu, Giurgiu



Suntă, mă interesează oferta dumneavoastră! Mă interesează!

Interesează-te

Contactează vânzătorul

Fă client

Vizualizări: 154

Raportează



A

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

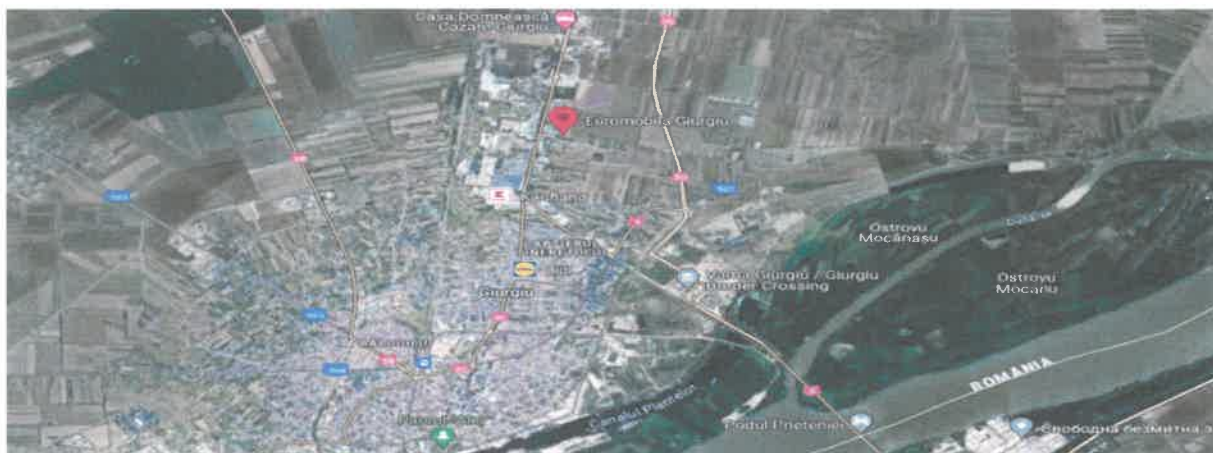


LUISAVIAROMA



## Descriere

Teren intravilan situat în municipiul Giurgiu, în spatele Euromobila între case, în suprafață de 2000 mp, cu deschidere de 35 m. Strada comunică atât cu DN 5 cât și cu noua șosea de celură a municipiului. Terenul dispune de fântână, curent și canalizare la poartă.



Teren intravilan, municipiul Giurgiu

19 500 EUR  
negociabil

Giurgiu, Giurgiu

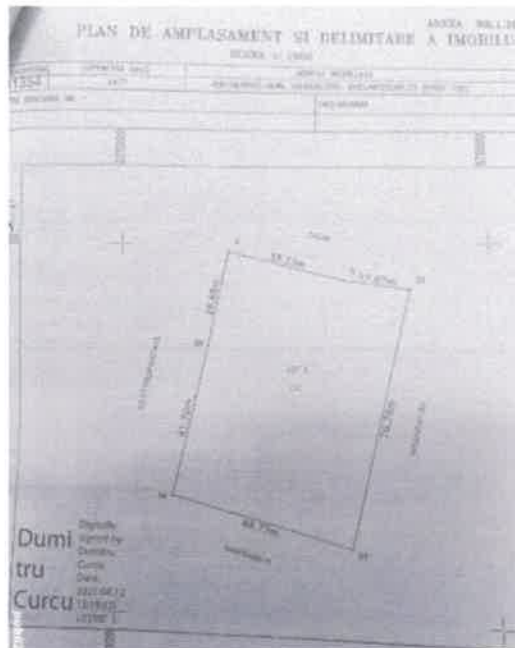
[https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1\\*1kkyx4f\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1*1kkyx4f* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

Teren intravilan

20 EUR

0766142675

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă



Bună, mă interesează oferta Summevoastră. Mă este vădită?

Adaugă favoritul

Contactează vânzătorul

Pe plan

Vizualizări: 19

Reportează

florin30mai

Te vei conecta la  
Vedea toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



## Descriere

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



Teren intravilan

20 EUR

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html? gl=1\\*1nwxihd\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6CYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html? gl=1*1nwxihd* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6CYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

## Vanzare teren intravilan Giurgiu

**32 000 EUR negociabil**

Giurgiu Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

### Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de statiunile orasului - Marin Anastasovici - la cea de 200 m de Dunare, un teren intravilan de 1606 mp, cu posibilitate 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 plac, acoperiment-prefabricate si dispune de o linie subterana proprietate privata de curent electric, de cea 800 m de la statia pana la Dunare, linie activa cu curent electric 220 kV si 300 kV, pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la EIEU si la care plata este la zi a facturilor intocmite pentru pierderi din pamant.

Pe acest teren se afla urme de pereti, care au fost castatrati pentru eventuale reconstrucții a spațiilor initiale.

Este o locatie care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru caini de rasa, stane de leddori si de incalzire cu curent electric a autoturismelor, popicarie si onicare alte activitati.

Vanzarea se face direct de catre proprietar. Actiuni este liber de orice sarcini si are toate actele legale necesare vanzarii imediate. Locatia are cate functiuni in care pot si pereti initail, pentru care se poate solicita modernizarea si admi fava a imai si nevoie de cheltuieli suplimentare pentru obtinerea actiilor necesare pentru o constructie noua.

Pretul este 19 euro mp teren - negociabil.

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

0740223803

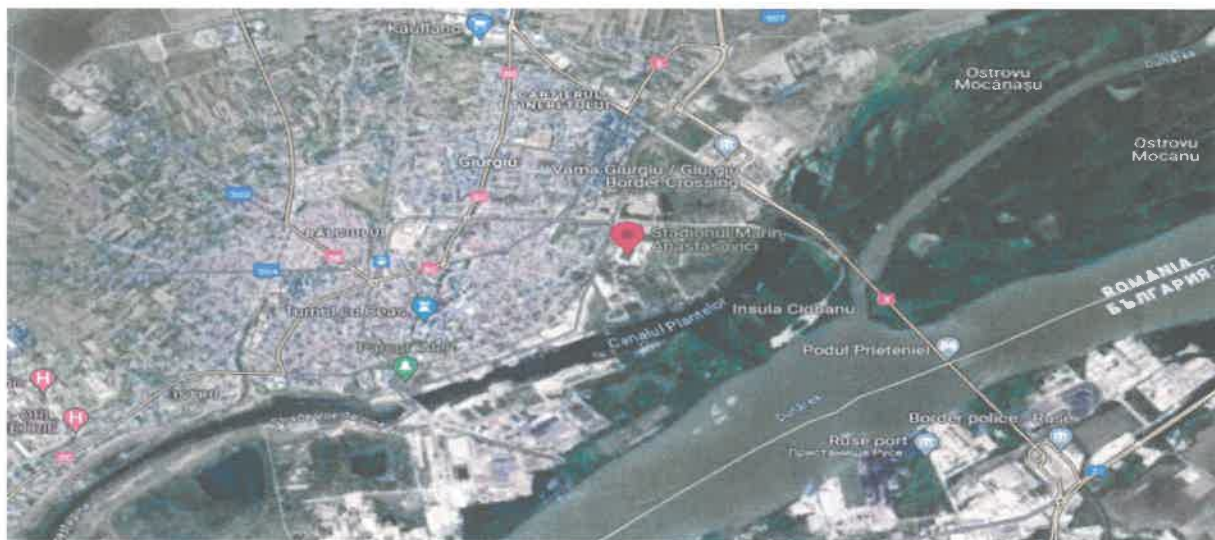
Bună! Mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

[Adaugă fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 853](#)



## Vanzare teren intravilan Giurgiu

**32 000 EUR negociabil**

Giurgiu Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?\\_gl=1\\*gvrgaa\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAd\\_aPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsvLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?_gl=1*gvrgaa*_up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAd_aPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsvLEALw_wcB)

Proprietar Giurgiu ultracentral vand teren 2102 mp deschidere la str. Garii 22 metri

320 000 EUR

0749274716

Giurgiu, Giurgiu, Vici pe fiarta

Bună! Ma întrebăscă oferta dumneavoastră. Nu este valabilă!



Adaugă favoritul

Contactează vânzătorul

73 oferte

Visualizări: 333

Raportează



Lazar Gheorghe

Teodor vandit  
Vici lalele albuscane

Urmărește



## Specificatii

Suprafata terenului

2102 0 m<sup>2</sup>

Front stradal

22 00

## Descriere

Proprietar Giurgiu, str. Garii nr. 90, vand teren 2102 mp, deschidere 22 metri, toate utilitățile, ideal hipermarket, rezidențial, birouri, 320 000 euro, suprafata totala 2102, Front stradal 22

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)



Proprietar Giurgiu ultracentral vand teren 2102 mp deschidere la str. Garii 22 metri

320 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu, Vici pe fiarta

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i140i66ef7317fd214ee0hi.html? gl=1\\*dt6aol\\* up\\*MQ.&gclid=Cj0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i140i66ef7317fd214ee0hi.html? gl=1*dt6aol* up*MQ.&gclid=Cj0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

Nr. cad. 37209

Vând teren intravilan in Orasul Giurgiu 1678 mp pe str Drumul Amurgului

**32 EUR negociabil**

0762300346

Giurgiu · Giurgiu · Vezi pe harta



Bun! mă interesează oferta  
urmăvitoare din lista ta

Adaugă fața

Contactează vânzător

Fă prieteni

Vizualizări: 851

Reportează



Serafim florin

Teachin vandari

Vezi toate anunțurile

Urmărește

## Descriere

Vând teren intravilan in suprafată de 1678 mp în Orasul Giurgiu zona sos Alexandriei situat pe str Drumul Amurgului Terenul nu are utilități acestea fiind foarte aproape de teren



Vând teren intravilan in Orașul Giurgiu  
1678 mp pe str.Drumul Amurgului

**30 EUR negociabil**

Giurgiu · Giurgiu · Vezi pe harta

[https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/Od0476dg494d7941227117df8f514071i.html? gl=1\\*erfbu0\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMm wBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYaICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/Od0476dg494d7941227117df8f514071i.html? gl=1*erfbu0* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMm wBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYaICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

Teren

Georgiu Georgiu [Vezi pe hartă](#)

10 EUR + cheltuieli postale

Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Georgiu cu deschidere 20 m la sos Ghicariului.  
Utilitat - se pot trage din sos Ghicariului.  
Vedutata - case la baza sosei si totu comerciala cu diverse activitati.  
PRET- 10 euro negociabil.

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

Publicat la 14/05/2018 10:00  
Caută casa ta

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă



Teren

12 EUR negociabil

Georgiu Georgiu [Vezi pe hartă](#)

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887372ehe7737698gg7hei.html? gl=1\\*1oqz0k6\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887372ehe7737698gg7hei.html? gl=1*1oqz0k6* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Sud-Vest

Buna ziua! Intereseaza-va de aceasta oferta? Suna-ne la 0773 769 887. Mai este valabila!



Adauga la favorite

Contacteaza vânzătorul

Fă o ofertă

Viewed by: 1535

Reportează



Marga

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



#### Descriere

Vand teren intravilan situat in Giurgiu, jud. Giurgiu pe intrarea în podul  
suprafata 1700 m patrati cu deschidere 11 metri  
posibilitatea de construct casa si racordare la rețeaua de apa si canal, curent electric si gaze



Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Sud-Vest

Publicat pe 11/11/2018

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-mun-giurgiu-2000-mp-categ-curti-constructii/61756273g7dh7i46d42204eg44f43i1.html>

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

80 000 EUR

0723199466

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta



Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți suna?

Te interesează teren?

Contactează vânzătorul

Fă postă

Întreabă-l! 800

Reportaj

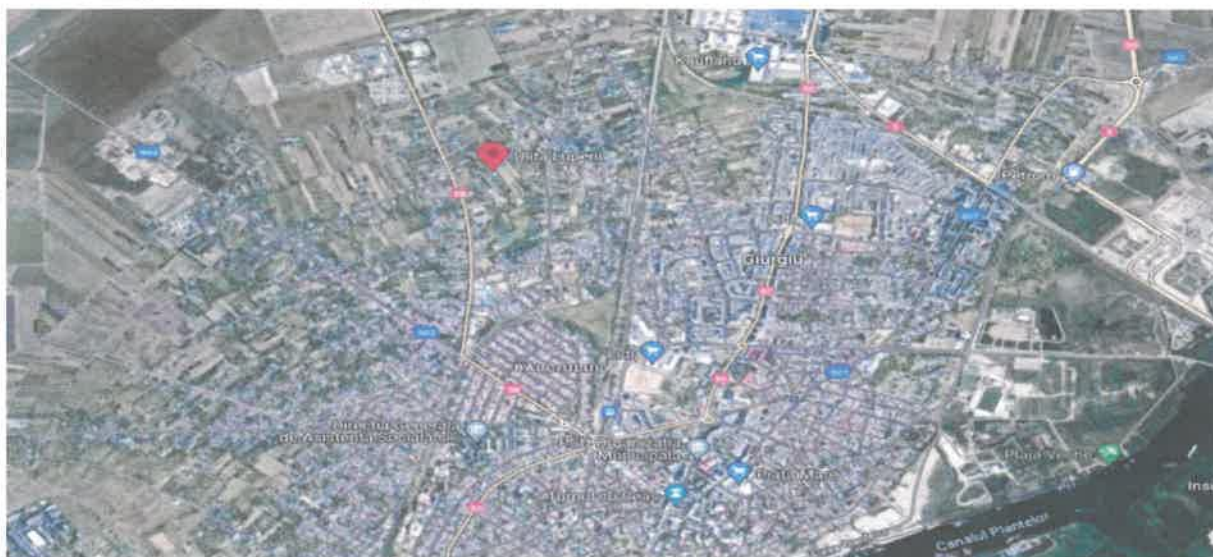
ION

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+DE se afla in zona de vile ,la 60km fe Eucuresti Terenul este prefabil pentru case de vacanta sedi de firme , constructii de transoane de case Deschiderea la strada asfaltata este de 32 mp



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

80 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3500-mp-iscip-giurgiu/3geg27e6h4g472ii13i4he9fh6fg9996.html>

Vand teren intravilan 3500 mp iscip giurgiu

7 EUR negociabil

0766426548

Giurgiu, Giurgiu - Vezi pe hartă



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este vâ...

Adaugă semn ?

Contactează vânzătorul

FS alertă

Vizualizări: 440

Raportează



Ciprian Popa

Te interesează?

Vezi toate anunțurile

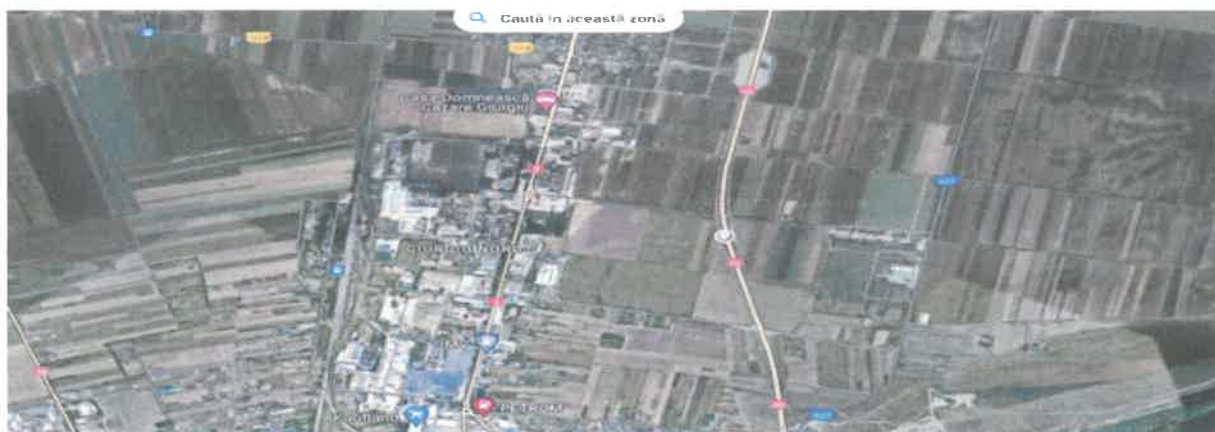
Urmărește

## Specificatii

Suprafata terenului 3500.0 m<sup>2</sup>

## Descriere

Vand teren 3500 mp situat între CAP 9 MAI și iscip Giurgiu fara utilitati, cu acces din DN5 pe la Plasa sudate(GECOR) sau pe langa Panesim Giurgiu foarte aproape de Dn5D drum de legatura DN5.....Vama Giurgiu) Posibilitate panouri solare



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-2-5-ha-giurgiu/3d06g60271i373g01d08efe5dhdh0856.html>

Teren 2.5 ha Giurgiu

Giurgiu Giurgiu Vezi pe hartă



10 RON



0723171591

Suntă, mă interesează oferta

Suntă, mă interesează oferta

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

10 zile

Actualizare: 100

Realizare: 1



Adrian Dobre

Am o afacere interesantă

Am o afacere interesantă

Am o afacere interesantă

Distribuie anunțul pe

### Descriere

De vânzare teren 2.5 ha situat pe centura Giurgiu între Vieri și Balanu deschidere centura 53 m drum lateral pe 387 m. Preț 2 eur pe mp. Carte funciara

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren/51311h3gedg27edge357053g7f139180.html>

Teren

Giurgiu Giurgiu Vezi pe hartă

### Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu. Terenul de afia la capatul strazi Proden. Vecinatati - case si terenuri agricole. Preț: 8 euro negociabil

8 EUR minimum



0761221231

Suntă, mă interesează oferta

Suntă, mă interesează oferta

Adaugă fișier ?



<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03eie3e000407ddd1edge3i4fe95f9i7.html>

Teren de vânzare în mun Giurgiu

23 EUR

0762267286



Sună, mă interesează oferta  
Cunoscând că nu este valabilă

Adaugă favoritul

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizări: 229

Raportare



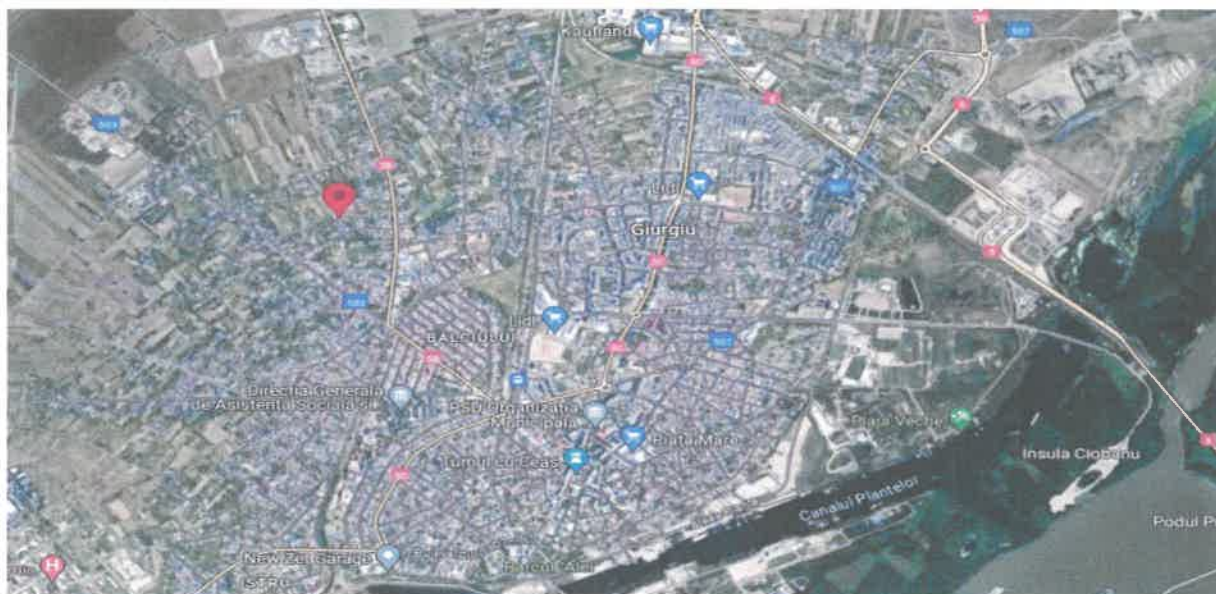
alex slav

Te telefonăm în scurt  
Vedeți 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. Pret 23 /mp, sau schimb cu apartament cu 3 camere



Teren de vânzare în mun.Giurgiu

23 EUR

Giurgiu, Giurgiu

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-giurgiu-judetul-giurgiu/f8iif9392735728d170601264109i15i.html>

Vand teren giurgiu judetul giurgiu

20 EUR

0722382559

Giurgiu Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Ești în interes de a oferi  
un serviciu? [Click aici](#)

Specificati

Suprafata terenului 1612.5 m<sup>2</sup> Latime drum acces 4m

Descriere

Vand teren cu suprafata de 1612.5 m<sup>2</sup> loturi de cate 534-534-272 drum de servitute, situat in strada Pictor Andreescu la intersecția cu str. Tăgăru Vodă.  
Terenul este intravilan si are deschidere de 25.66m un lot si 25.66m celalalt lot

[Contactează vânzătorul](#)



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

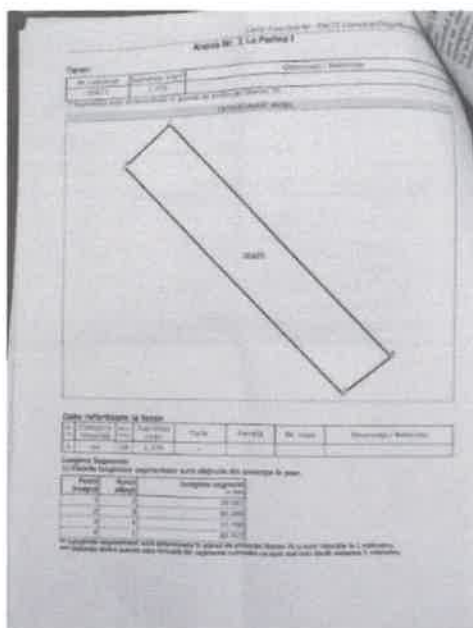
CF35673

Teren Intravilan Giurgiu

Georgiu, Giorgiu (vend) Vechi per mare

15 EUR negociabil

0722265219



Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți ajuta?

Am încă 8 zile

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

vizualizări: 453

Reportează



Florin

Te poți înregistra

Vezi toate anunțurile

Trimite

Distribuie anunțul pe



## Descriere

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-tere-intravilan-10000-metrii-patrati-oras-giurgiu/96e9hg7d9fd0782318f9e74820228g4h.html>

Vand tere intravilan 10000 metri patrati Oras Giurgiu

Giurgiu Giurgiu Vezi pe hartă

#### Descriere

Vand teren intravilan 10000mp Oras Giurgiu zona platformă Zicrii (Doseva Siobucii)  
Vezi detalii pe [www.tommo.ro](http://www.tommo.ro)

5 EUR

0722238266

Suntă-mă interesează oferta  
dumneavoastră. Vă este valabilă?

Adaugă fișier ?



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

Teren intravilan

Giurgiu Giurgiu Vezi pe hartă

#### Specificatii

Suprafata terenului 10000 m<sup>2</sup>

#### Descriere

Vind teren intravilan in spatiu fostului Cominat Chimic 2500metri patrati pret 50miliar câștat  
Vezi detalii pe [www.tommo.ro](http://www.tommo.ro)

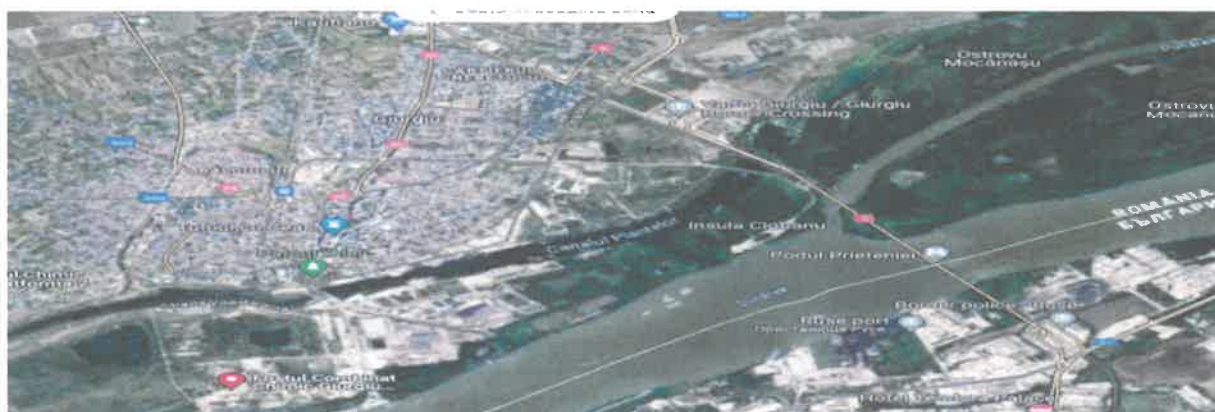
5 EUR

0733563870

Suntă-mă interesează oferta  
dumneavoastră. Vă este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh541140f01id73fde8744535ih0d78gh.html>

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

0724677389

© George J. Borjas



DOI: 10.1002/for

• **Adapted from:** 1

Contattaci al Vostro ufficio

**File clients**

• **Stressoren** sind:

**Answer:** **Answered**



Stefan

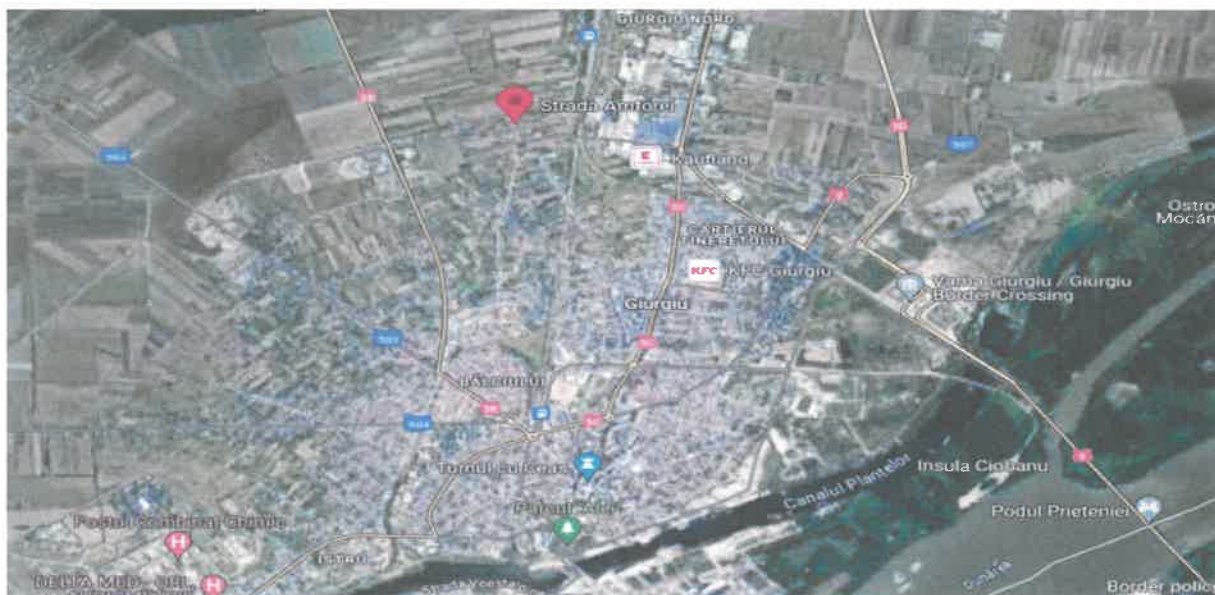
[View table summary](#)

 Springer

## Describe

Teren intravilan in zona Giurgiu Nord. Strada Amfitei 29 suprafata 500mp se poate construi P+2

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)



<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

14 EUR negociabil

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

#### Descriere

Ofert spre vanzare teren intravilan in suprafata de 6037 m.p. situat pe str. Ileana Rucanu 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 in vila, solar, parc auto, etc. Posibilitate racoritoare la apa curenta gaze si electriceitate. Pretul este de 14 Euro/m.p. existând posibilitatea de a face schimb cu apartament exclus etaj 4 (plus oferta). Tel:

0729355651

Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este variabil?

[Adaugă fisier ?](#)

<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](#)

#### Specificatii

|                     |                       |               |      |
|---------------------|-----------------------|---------------|------|
| Suprafata terenului | 2000 0 m <sup>2</sup> | Front stradal | 100m |
|---------------------|-----------------------|---------------|------|

#### Descriere

Giurgiu 2000 mp. intravilan cu posibilitate de extindere până la 3500 mp. Locatie in scate e Kluifand. Pret de circa

Vezi detalii pe [www.justconta.ro](http://www.justconta.ro)

0787535867

Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este variabil?

[Adaugă fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

Super oferta.

10 EUR

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan/f6fi831845hf7hd1e61202h233i83i22.html>

Teren intravilan

15 000 EUR

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

#### Descriere

terenul are 2000m si se afla langa centrul nou al Giurgiu

0755577740

Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este variabil?

Teren intravilan

15 000 EUR

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/af79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

## Terenuri intravilane de vanzare

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

### Descriere

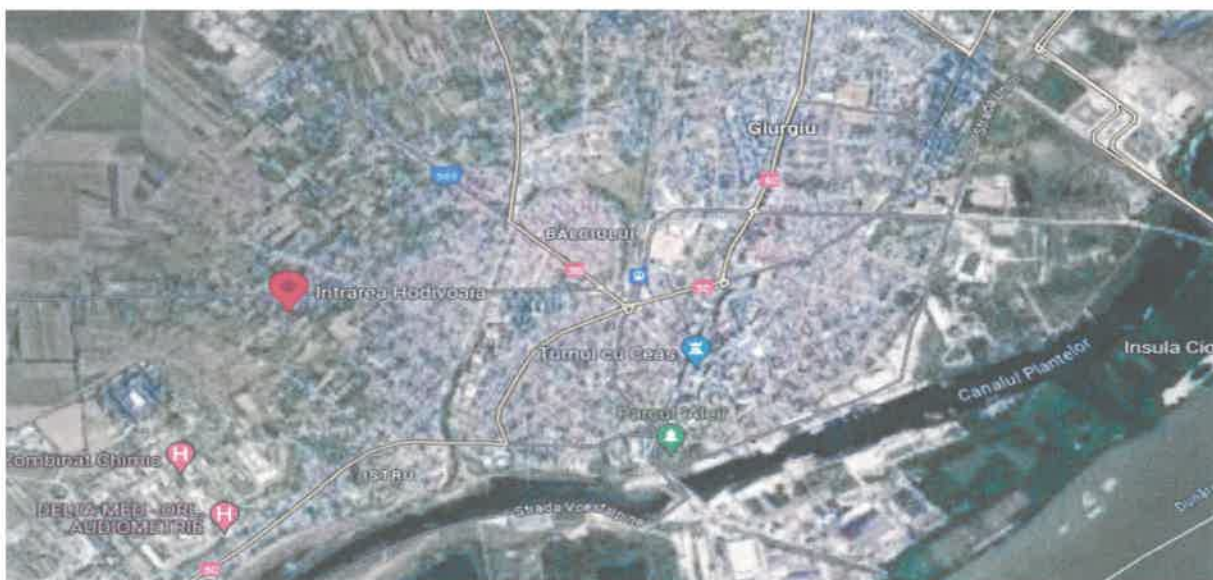
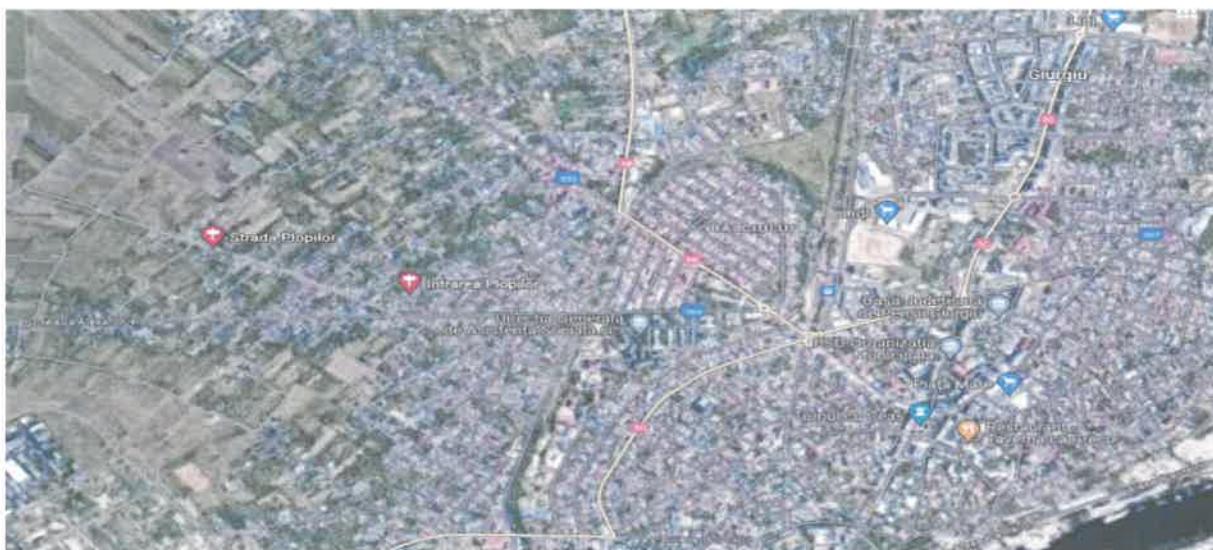
Vand terenuri intravilane de 650-800 m<sup>2</sup>. Acestea sunt situate pe Sos. Alexandriei. Cel de 650m<sup>2</sup> este situat pe Drumul Popilor iar cele de 800m<sup>2</sup> se afla pe Ulicioara Hodişoara.

0767480290

19 EUR

Bună! Mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

[Adaugă fisier 7](#)



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f10g16fdg736736510de608i0844g3dg.html>

### Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

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

#### Specificatii

|                     |                            |                  |        |
|---------------------|----------------------------|------------------|--------|
| Suprafata terenului | 1000 0 m <sup>2</sup>      | Amplasare strazi | Pretul |
| Alte caracteristici | Oportunitate de investitie |                  |        |
| +                   |                            |                  |        |

#### Descriere

De vanzare teren intravilan in Giurgiu, cu o suprafata de 1000 de metri patrati. Terenul se afla situat de strada Negoiului, la 100 de metri de cenzul gratarului Kaufmann.

Terenul are o deschidere de 66 de metri, cu posibilitatea de impartire in loturi. Proprietatea are acces la gaze si curent electric in limita terenului.

Proprietatea este de vanzare la suprafata totala la pretul de 25 euro/ mp, negociabil.

0722344835

Sunt la marele placere ofera  
Sunt la marele placere ofera

[Adaugă fisier](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 1840](#)

[Raportează](#)



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

Pamant de vanzare

12 EUR negociabil

0736693940

Georgiu, Georgiu · Vezi pe harta



Marcator  
Cămin de lemn în zona de recreere

1/5



Descriere

Pamant de vanzare 1.500m<sup>2</sup> 57m strada



Eu nu mă interesează oferta  
dumneavoastră. Totuși este valabil

Adaugă fața

Contactează vânzătorul

Pe lista

Alăturându-se 1452

Raportează



Yuli

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



1.839.00 RON

2.437.00

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-intravilan/20edd62i604778ege490504h4h82140hg.html>

Pământ intravilan

22 EUR negociabil

0751590572

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă



Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fișier

Videochat 140

Raportare



mesarios

1. Telefon: 0751590572  
Văzută de 0 utilizatori

Urmărește

## Descriere

Pământ intravilan de 5012 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. Iesire la 25 m pe centura noua vamă pe din București

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1000-mp/02424h30hf7d7h801e3geh44d269dg1.html>

Teren intravilan 1000 mp

22 EUR negociabil

0727896264

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

## Descriere

Se vinde teren cu suprafata de 1000mp pe sir intrarea Spitalului aproape de Vama. Are deschidere de 14.5 mp, se află între case si are acte in regulă. Stapul de curent se afla langa teren si utilitățile sunt in zonă

Adaugă fișier

Pământ intravilan

22 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă



<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/Oeg6863411e272e6dd0091fg7i51d94f.html>

Teren intravilan

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

Descriere

Vezi alis Dunăreana sos Bucuresti 10000 mp/1 ha / descriere 35 m/ apa curent 100 diverse pom / fucifeli abădoar agri/ telefon /contactare

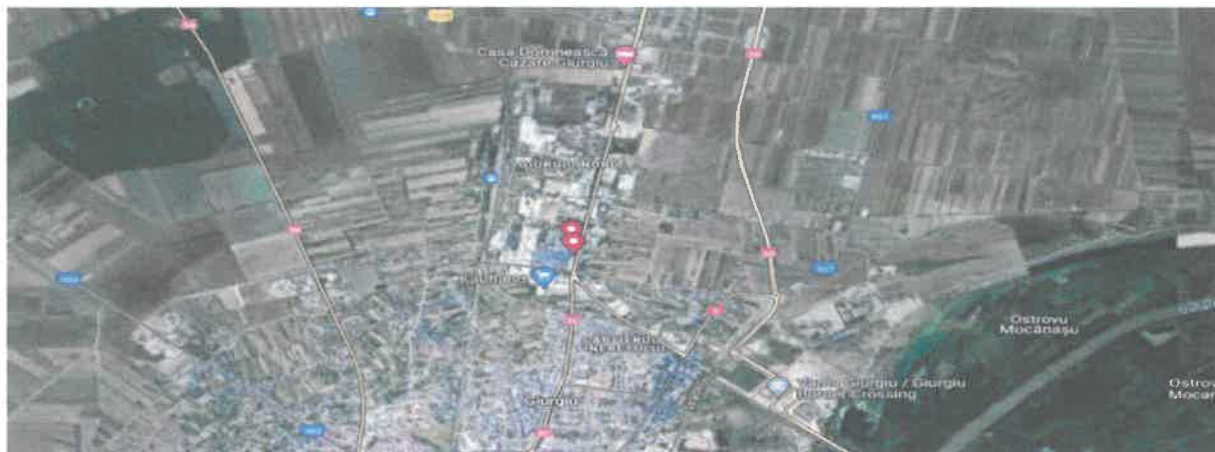
Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

  
**30 EUR**

Eu nu mă interesează oferta  
Dumneavoastră? (1) Este la 30.000

[Adaugă fier 7](#)

[Contactează vânzătorul](#)



<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-oras-giurgiu/2f4e32ifd4137295d42ie57711f8g077.html>

Vand teren oras Giurgiu

Giurgiu · Giurgiu · Vezi pe hartă



14 000 EUR

0736144613



Ești mai interesat de oferta dumneavoastră? Mai este valabilă?

Adaugă în 7

Contactează vânzătorul

Fișă ofertă

Vizualizări: 300

Raportează



Cristina Iulia

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



## Descriere

Vand teren oras Giurgiu

1300 metri patrati intravilan, 13 metri deschidere

Terenul se afla pe sos Alexandriei la iesire spre Vieru, undeva in zona Fabrica de Tabla, este lotul 6 de la strada



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-vanzare/116f557efg187883118312fh5i3ge056.html>

De vanzare

Google Maps



35 EUR

0723700153

Bună întâmpinare! Plănușă  
Cumașușă. Mă aștept la voi!

Adaugă foto?

Contactează vânzătorul

Pe teren

Proiectat: ITA

Reprezentare

E

Elena Daniela Tirc.

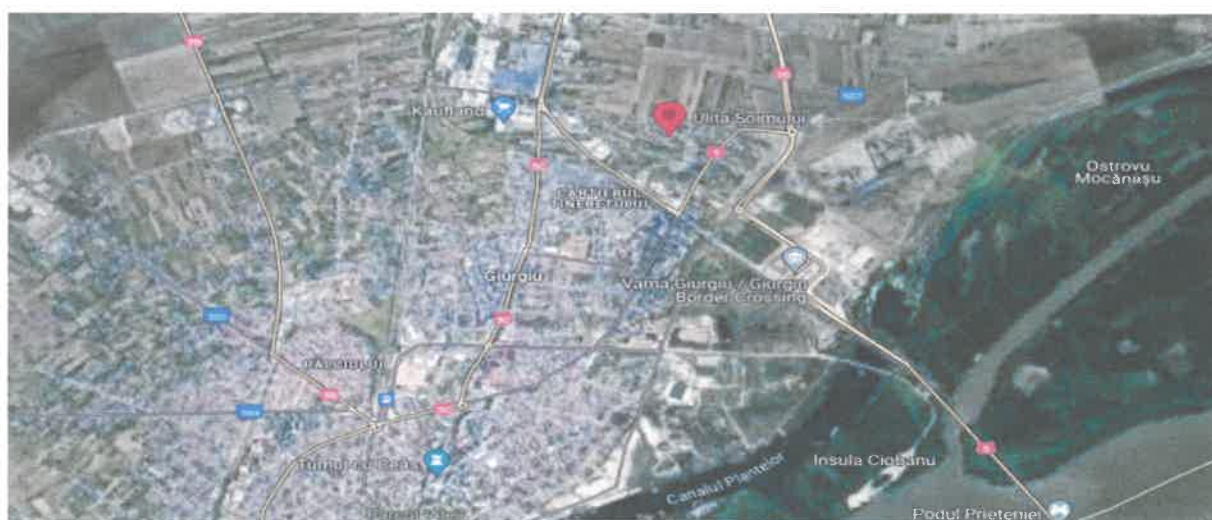
Tranzacții imobiliare  
Vând terenuri agricole

Unmarea

## Descriere

Vand teren intravilan 800m2 in strada Liliacaria Sornului cu toate utilitatile la poarta

116f557efg187883118312fh5i3ge056.html



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-teren-parcelabil/7e7e7ffighe77d851hhd3443819i419i.html>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl. Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

**CF34912**

Super teren - parcelabil

Giurgiu, Giurgiu Nord - Vechi de hanșă

**79 000 EUR negociabil**

**0792805330**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este vândut?

Adăugă foto ?

Contactează vânzătorul

13 vizite

1 vizualizare 681

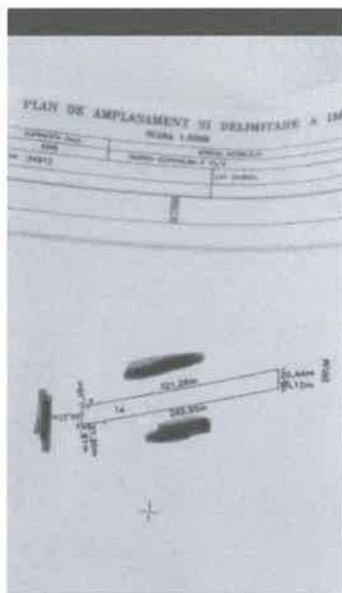
▲ Raportează

Baria

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



## Descriere

Persoana fizica vand teren intravilan in orasul Giurgiu - zona de vila - cu suprafata de 9900mp, situat intre Gara de Nord si fabrica Lacfa. Ideal pentru ranch si/sau parcelare - afacere investitie imobiliara Deschidere 30 m. Rog seriozitate



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e8e88210id0h.html>

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului, Nr. 13, Bl. Z4, Sc1, Ap 38, Sector 4, Bucuresti  
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

📍 Giurgiu Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

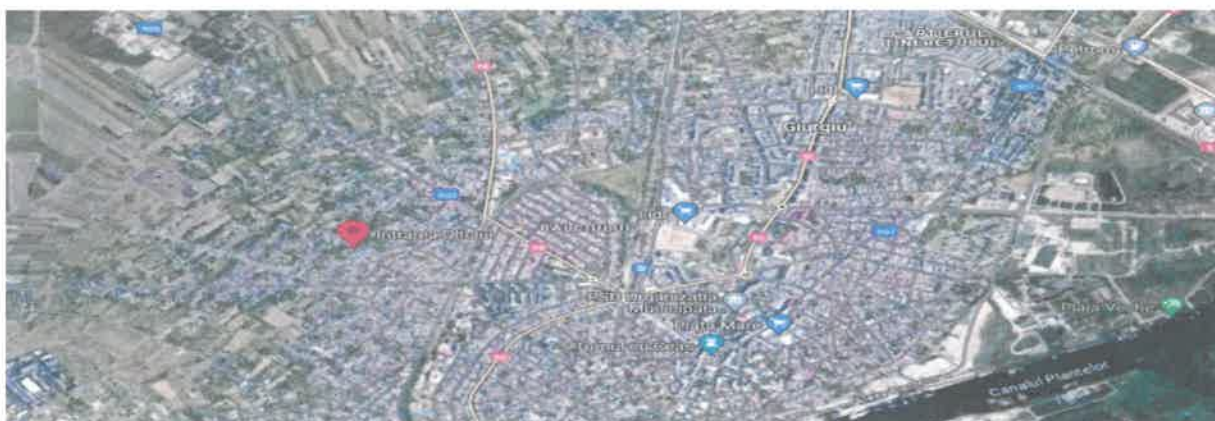
#### Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe str. Ințineria Citului. Intr-o zonă semi-centrală. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42.5 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă. Vânzare se poate face imediat fără accept producții de apă sau alte variante. Prețul este de 35 000 euro.

0726186265

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

➕ Adaugă fișier ?



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

Teren 4000m

11 EUR

📍 Giurgiu Giurgiu Carbenul Tineretului 📍 Vezi pe hartă

#### Descriere

Vând teren în spațiul de 4000 m pătrăți neparcizat.

0799666590

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-dn5d-autostrada-nemteasca-a5/d30i2h82720170842d4ed56217296637.html>

Vând teren intravilan DN5D (autostrada nemtească A5)

30 EUR

📍 Giurgiu Giurgiu 📍 Vezi pe hartă



0727341124

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

➕ Adaugă fișier ?

➕ Adaugă fișier ?

➕ Adaugă fișier ?

➕ Adaugă fișier ?

➕ Adaugă fișier ?

➕ Adaugă fișier ?

➕ Adaugă fișier ?

➕ Adaugă fișier ?

➕ Adaugă fișier ?

#### Descriere

Vând 10.000 mp teren intravilan cu deschidere 63 m la DN5D (autostrada nemtească A5). Prețul este de 30 eur/mp.



<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

14 99 EUR negociabil

0724028795

Giurgiu, Giurgiu - Vezi pe harta



Ți s-a trimis oferta  
summeducati119. Mai este valabil!

Adaugă favor

Contactează vânzător

Fă ofertă

Visualizări: 634

Reportează



Cristian

Am terminat cu  
Ved toate anunturile

Urmărește

Distribuie anuntul pe

## Specificatii

Suprafata terenului 5000.0 m<sup>2</sup>

## Descriere

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-dn5-giurgiu-bucuresti-1500mp-zona-plase-sudate-gecor/7b0063747f61615e.html>

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

14 99 EUR negociabil

0724026795

Giurgiu - Giurgiu - Vezi pe harta

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mărește imaginea

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 334

Raportează

Cristian

Telefon validat

Vezi toate anunțurile



## Specificatii

Suprafata terenului 1500.0 m<sup>2</sup>

## 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 intreaga lot.

Pret negociabil

Telefon : suprafata totala: 1500

Alte caracteristici: < b>

Alte caracteristici: < b>Acces auto. Oportunitati de investitie< /b>< /u>



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDhxnzC.html>

PRIVAT ⓘ



Claudiu

Pe OLX din septembrie 2023  
Activat la 14/03

Trimite mesaj

☎ 072 489 5220

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător &gt;

LOCALITATE

Giurgiu,  
Giurgiu

Postat 15 ianuarie 2025



## Teren intravilan

**16 000 €**

Publicitate



RATA DE LA 354 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 502 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

## DESCRIERE

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

Cartier in dezvoltare .

pret 16000 euro

ID: 259153156

Vizualizări: 800

Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1729-mp-euromobila-IDiyEa9.html>

Postat 23 decembrie 2024

PRIVAT ⓘ



Gabriela

Pe OLX din februarie 2023  
Activ din 24 decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 609 8626

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător &gt;

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, în Giurgiu, 1729 mp, deschidere 21,19 m x 79 m. Pe teren este construita o magazie cu beci.

Este canalizare pe strada, gazele sunt în capătul 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

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-schimb-teren-intravilan-2000-mp-IDhIUjZ.html>

Postat 17 decembrie 2024

PRIVAT ⓘ



Persoana fizica

Pe OLX din martie 2021  
Activ pe OLX din martie 2021

Trimite mesaj

☎ 072 211 6876

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător &gt;

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/tren-intravilan-giurgiu-lDivApC.html>

PRIVAT ⓘ



Laurentiu

Pe OLX din decembrie 2017  
Acte pe 22 decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 160 0267

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător &gt;

LOCALITATE

Giurgiu,  
Giurgiu

Postat 01 ianuarie 2025



## Tren intravilan Giurgiu

# 42 500 €

Publicitate



RATA DE LA: 939 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 400 m<sup>2</sup>

Extravilan / Intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

De vânzare 400m<sup>2</sup> de tren intravilan în Giurgiu, str. Negru Vodă, nr162 A, deschidere la strada 21 de m., gard din beton, apa potabila, posibilitate de racordare la rețeaua electrică, gaze, canalizare. Posibilitate de construcție și extindere fara autorizatie. Proprietar cu carte funciara. Accept și variante.

ID: 273740516

Vizualizări: 4161



Reportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-sos-alexandriei-1017m2-IDj1Bxs.html>

Ionut

Pe OLX din ianuarie 2014  
Activ pe OLX ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 629 4273



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător &gt;

LOCALITATE

Gurguu,  
Gurgu

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: 381133014

Vizualizări: 201

Raportează

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

Postat 26 ianuarie 2025



PRIVAT ⓘ

## Teren de vânzare intravilan Giurgiu

**143 400 €** Prețul e negociabil

Publicitate

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?☐ PROMOVEAZĂ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 717 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

## DESCRIERE

Teren intravilan în Giurgiu, situat în zona șoseaua 1 Decembrie 1918

717 mp măsurați 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: 380837685

Vizualizări: 114

Raportează

## LOCALITATE

Giurgiu, Giurgiu



## DREPTURILE CONSUMATORILOR

PRIVAT ⓘ

Postat 10 ianuarie 2025



## Teren de închiriat

**1 500 €**

Publicitate

☐ RATA DE LA 33 LEI☐ PROMOVEAZĂ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 600 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

## DESCRIERE

Închiriez teren pe Bld.Bucurestii 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&amp;D,Flanco,DM,Pepco) și calea de acces strădal Gloriei către Kaufland.

ID: 281137335

Vizualizări: 64

Raportează

PRIVAT ⓘ



Belanu Marlean

Pe OLX din septembrie 2017

Activ pe 11 ianuarie 2025

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător &gt;

## LOCALITATE

Giurgiu, Giurgiu



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

Nicu

Pe Olx din August 2013  
Activ pe 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 932 9424

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător &gt;

LOCALITATE

📍 Giurgiu,  
Giurgiu

Postat 02 ianuarie 2025



## Teren de vanzare Str. Negru Voda ( Direct proprietar )

# 40 €

Publicitate

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?☐ PROMOVEAZĂ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

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.

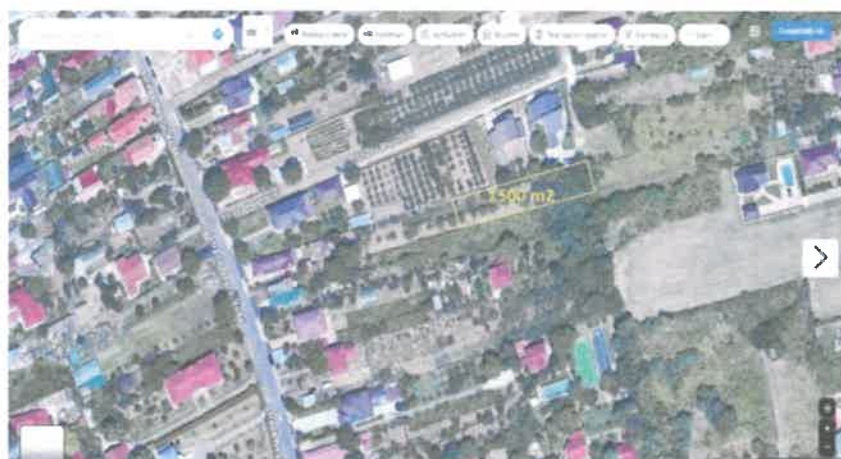
Mai multe detalii despre locatie aveti in pozele anuntului, va stau la dispozitie si la numarul de telefon : zero sapte sase noua trei doi noua patru doi patru.

ID: 276160231

Vizualizări: 751

Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-giurgiu-negru-voda-IDityTG.html>



Postat 21 decembrie 2024



Victor Nitu

Pe Olx din Iunie 2012

Activ pe 21 decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 073 984 0979

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,  
Giurgiu



## Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

**50 €** Prețul e negociabil

Publicitate

📄 RATA DE LA 1 LEI



📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1500 m<sup>2</sup>

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: 7382

🚩 Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-sau-inchiriere-IDgRYgN.html>

Postat 14 ianuarie 2025

PRIVAT ⓘ



laviniasturzeal991

Pe OLX din decembrie 2017

Activ pe 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 738 4721

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător &gt;

LOCALITATE

📍 Giurgiu,  
Giurgiu

## Teren de vanzare sau închiriere

**23 €** Prețul e negociabil

Publicitate:



RATA DE LA 1 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

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

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

Sau schimb cu apartament.

23 euro mp negociabil.

ID: 249284441

Vizualizări: 4057

🚩 [Raportează](#)

<https://www.olx.ro/d/oferta/imobil-teren-central-in-orasul-giurgiu-IDj0zm4.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



Postat 14 ianuarie 2025

PRIVAT



Florinel

Pe OLX din februarie 2020  
Activ din 07 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 233 9408

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

LOCALITATE

Giurgiu,  
Giurgiu



## Imobil + teren central in orasul Giurgiu

**550 000 €** Prețul e negociabil

Publicitate



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 622 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

Imobil P+1E, suprafata construita la sol 588 mp, suprafata teren 1622 mp, deschidere stradala 30 de ml.  
Imobilul este intr-o stare avansata de deteriorare.

ID: 280886292

Vizualizări: 316

Raportează

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

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

Telefon validat

Giurgiu, Dabova V. Vec. Deharta



1/5



Nelu

Vezi toate anunțurile

0726186265

Contactează vânzătorul

Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

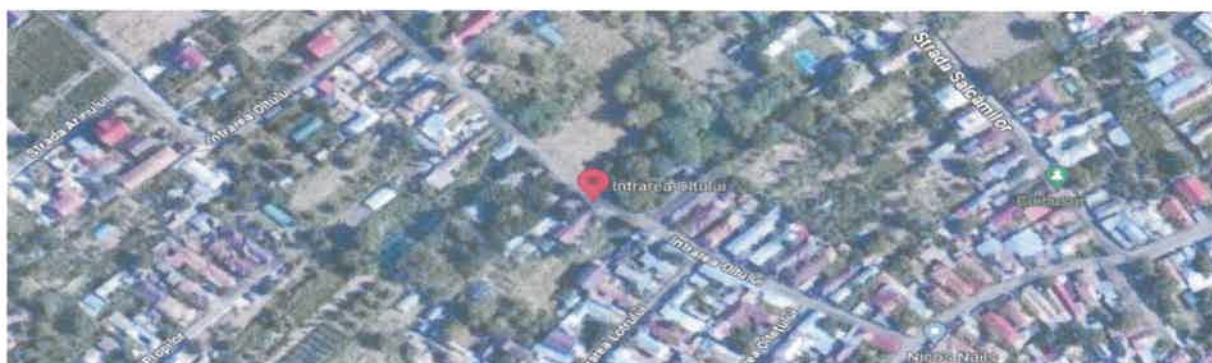
Mesaj

Distribuie anunțul pe



## Descriere

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.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html>

Vanzare teren intravilan Giurgiu

**32 000 EUR**  
**negociabil**

Costa, Cluj Napoca Vezi pe harta

### 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](#)

0740223803

### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i140i66ef7317fd214ee0hi.html>

Vând teren intravilan in Orașul Giurgiu  
1678 mp pe str.Drumul Amurgului

**30 EUR negociabil**

Terenul validat

Giurgiu, Giurgiu



Serafim florin

Vezi toate anunțurile

0762300346

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

## Descriere

Vând teren intravilan in suprafata de 1678 mp in Orașul Giurgiu zona șos Alexandriei, situat pe str.Drumul Amurgului. Terenul nu are utilități, acestea fiind foarte aproape de teren. Terenul se poate lotiza!

**A fost 39 eur/mp**

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd214ee0hi.html>

Vând teren intravilan in Orașul Giurgiu 1678 mp pe str.Drumul Amurgului

**39 EUR negociabil**

0762300346

Giurgiu, Giurgiu

Repostat automat

Bună, mă interesează oferta



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

Teren intravilan

20 EUR

● Telefon vaudat



florin30maf

[Vezi toate oferturile](#)

0766142675

**Contactează vânzătorul**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

\* Answer: 10000

 **Mesaj**

Distribuie anunțul pe



### Descrizione

De vânzare teren intravilan în Giurgiu. Soseaua București, vis a vis de euromobila. 3477 mp

Deschidere stradală 50 ml, lungime 70 ml

Pret negociabil 25 euro mp

Pret final 20 euro imp





## 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 modificări de preț

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



## Șoseaua Bucuresti

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

Acest raport conține date disponibile în mod public și/sau introduse de terțe părți și este oferit "ca atare" și "asa 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 pe baza prelucrării datelor disponibile.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887372ehe7737698gg7hei.html>

### Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu (Bucuresti) - M. Văcărești  
Teren



1 / 4



#### 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 apă și canal, curent electric și gaze



#### Intrarea Navodului

307 ZILE

ACTIV

12/12/2024 23:54

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT



25.000 €

Preț 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 apă și canal, curent electric și gaze.

#### Localizare

Intrarea Navodului

Giurgiu (GR)

Marga

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este vânzător?

Amplasament

Mesaj

Distribuie anunțul pe

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

## Terenuri intravilane de vanzare

Imobiliare / Terenuri / Teren intravilan

20 EUR



Răzvan Carastan

[Vezi toate anunțurile](#)

0767480290

### Descriere

Vand terenuri intravilane de 800 m2. Acestea sunt situate pe Sos. Alexandriei si se afla pe Ulcioara Hodivoaiei



Giurgiu (GR)

914 ZILE 03/12/2024 11:49

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu: ▾



19 €/m<sup>2</sup>

Preț/m<sup>2</sup> teren

GRAFIC

### Descriere

#### Terenuri intravilane de vanzare

Vand terenuri intravilane de 650, 800 m2. Acestea sunt situate pe Sos. Alexandriei. Cel de 650m2 este situat pe Drumul Plopilor, iar cele de 800m2 se afla pe Ulcioara Hodivoaiei.

### Localizare

Giurgiu (GR)

ULCIOARA HODIVOAIEI

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-municipiul-giurgiu-s-2500mp/7hde3824d36i7i87e6g33i74h6140h2h1.html>

Teren intravilan municipiul Giurgiu  
S=2500mp

25 EUR

Terenul valdat

Descrie: Domeniu Privatizat, Terenul este  
SRL



Florentina

Vezi toate anunțurile

0722799650

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta  
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Re: Anunțul 1 nr. 1

Mesaj

Distribuie anunțul pe



### Descriere

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

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

Energie electrica la limita de proprietate



Giurgiu (GR)

265 ZILE 03/12/2024 08:32

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu



25 €/m<sup>2</sup>  
Pretul intru

GRAFIC



Descriere

Teren Intravilan municipiul Giurgiu,  
S=2500mp

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

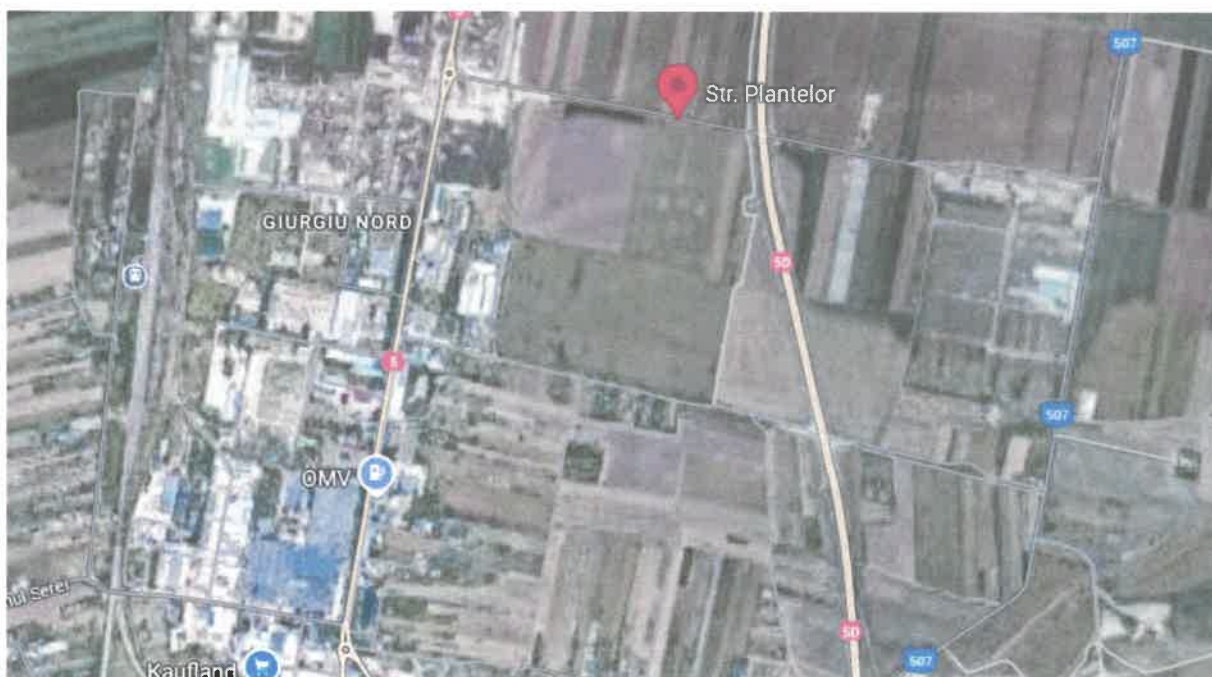


Va propun o oportunitate de investitie într-un teren comercial/industrial din Municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu, zona Giurgiu Nord, amplasat la doar 120m de DN5 (parte din drumurile europene E70 Si E85), drum national de legatura între Bucuresti, Giurgiu si implicit grănita cu Bulgaria. La o distanta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

Mai mult decat atat, se va putea accesa facil autostrada București-Giurgiu, numita si autostrada A5, care va conecta Bucureștiul 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.



<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-semicentral-6237mp-269765832>

## Teren intravilan | Neajlovului -Giurgiu | Acces auto

Teren intravilan | Neajlovului -Giurgiu | Acces auto

17.454 vizite

87.000 €

Cost de vânz 973.405.111.111 [Finanțează credit](#)

Partener: Imobiliare.ro Finance



KING IMOBILIARE

Asesor de vânzări

KING IMOBILIARE (PRO)



0374451090

0720/62676

Trimite mesaj

## Descriere

Teren intravilan | Neajlovului -Giurgiu | Acces auto

P95542 KING IMOBILAIRE va propune spre vânzare un teren intravilan în Giurgiu pe strada Neajlovului

Dimensiuni : 6237m<sup>2</sup> și este compus din 2 parcele : 3734m<sup>2</sup> și 2503<sup>2</sup> . Intravilan, utilități la strada. Zona este în plină dezvoltare, în vecinătatea lui fiind construite mai multe case, vile.

Acesta poate să fie achiziționat separat sau și total

De asemenea se poate cumpăra ca investiție și parcelabil ulterior

ID anunț: KC8813182

Actualizat în: 06-01-2025

Suprafață teren:

6237 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

## UTILITĂȚI GENERALE

Utilități în zona

## AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

Pietruite

## ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție

Parcelabil

Acces auto

## COMISION

3% + TVA

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-17500mp-199554664>

## Teren Intravilan 17,500mp Giurgiu / Strada Gloriei

142.000 € + TVA

142.000 € + TVA

Rate de la 5.220 RON/lună [simulează credit](#)



**Roxana Tenea**  
 RE/MAX Quality

**0371780270**  
 0741383118

[Trimite mesaj](#)

### Teren Intravilan 17.500mp Giurgiu / Strada Gloriei

Teren de vanzare Intravilan, Giurgiu - Strada Gloriei

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

Utilitatile se afla la 100m de locatia terenului

ID inunut: XEAB15008

Actualizat in: 27/11/2024

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

#### UTILITĂȚI GENERALE

Utilitati in zona

#### AMENAJARE STRAZI

Neamenajate

#### ALTE CARACTERISTICI

Acces auto

<https://homezz.ro/teren-intravilan-giurgiu-utilitati-10000mp-27m-latim-3766725.html>

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

Giurgiu / Giurgiu

**120.000 €**

Rata estimată:

2.660 Lei/lună

Avans (10%):

89.460 lei

Termenul estimativ:

30 ani

Simulează credit

 **ipotecare.ro**

KING IMOBILIARE

0722 20 20 20

0047 445 3092

număr de telefon verificat

 Trimite mesaj Solicită vizionare Salvează la favorite

Căutare tip:

Căutare în locație

Căutare în:

Căutare în:

Căutare în:



### Specificații

|                     |                      |                   |                              |
|---------------------|----------------------|-------------------|------------------------------|
| Suprafață teren     | 10000 m <sup>2</sup> | Clasificare teren | Intravilan                   |
| Comision cumpărător | 3%                   | Utilități         | Curent, Apă, Canalizare, Gaz |
| Tip teren           | Construibil          | Tip tranzacție    | Vânzare                      |
| Tip vânzător        | Companie             |                   |                              |

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

Dimensiuni : 27 m lățime 370 m lungime.

Intravilan, utilități la stradă.

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

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-central-11250mp-247500072>

## Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie

GLX 9173B Nita Veronica

149.000 €

Arta de la 3.372 RON/lună [Simulează credit](#)


Nita Veronica

De la 3.372 RON/lună

GALAXYIMOB (PRO)



0742083373

Apelează acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

### Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie

GLX9173B1154: Va propunem spre vanzare un teren intravilan cu mare potential, situat pe str Glonei, 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: X11L152L2

Actualizat în: 15.01.2025

Suprafață teren:

11250 mp

Clasificare teren:

Intravilan

Tip teren:

Constructii

Front stradal

67 m

#### DESTINAȚIE

Rezidential

#### ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh541140f01id73fde8744535ih0d78gh.html? gl=1\\*kqjarf\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-0rfyO0m2FEC XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAAAtPwEALw wcb](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh541140f01id73fde8744535ih0d78gh.html? gl=1*kqjarf* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-0rfyO0m2FEC XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAAAtPwEALw wcb)

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

7 Imagini Galerie 9 Videocamera



Stefan

Vezi toate anunțurile

0724877389

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/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/ihei2235ffg070i112efg42241140117.html>

Teren intravilan

12 EUR

7 Imagini Galerie 9 Videocamera



Lucretia Lungu

Vezi toate anunțurile

0799666590

## Descriere

Vand teren 4000m .in GiurgiuTerenul se afla in spate la TeclPret 12 euro m



<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h314005d94f.html>

Teren intravilan de vânzare 300mp

28 500 EUR  
negociabil

[Galerie imagini](#) [Vezi pe harta](#)



Terenul validat

Daniel

[Vezi toate anunțurile](#)

0769886264

Contactează vânzătorul

Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe



## Descriere

locatie: Bvd 1 Decembrie 1918, Str. Stupilor Nr 3

- constructie finalizata cota 0
- lungime 10 6m
- latime 9 6m
- posibilitate constructie P+M sau P+1
- posibilitate apa curenta + canalizare si gaze la poarta Detin certificat de urbanism

Mai multe detalii in privat: Nr tel

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-mun-giurgiu-2000-mp-categ-curti-constructii/61756273g7dh7i46d422204eg44f43i1.html>

Vand teren in mun. Giurgiu 2000 mp  
categ curti constructii

80 000 EUR

📍 [Giurgiu](#) 📍 [Vila de Vila](#)



ION

[Vezi toate anunțurile](#)

0723190466

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

\* Adaugă foto \*

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

Teren Giurgiu Remus zona de vile

19,99 EUR

📍 [Giurgiu](#) 📍 [Vila de Vila](#)

Specificații

Suprafata terenului 2175 m<sup>2</sup>

Descriere

Vand teren pentru constructii 2175 mp sau 4350 mp pe Strada Poligonului  
intrare din DN5 (E70 / E85) Giurgiu-Bucuresti vis-a-vis de Biserica Remus in  
zona de vile Utilitati : apa curent electric la capatul terenului. 1000 mp plantati  
cu vita de vie Teren cu potential pentru investitii Pret negociabil 19.99 e/mp  
Telefon 724 026795 suprafata totala 2175

Nicoleta

[Vezi toate anunțurile](#)

0724026795

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

\* Adaugă foto \*

[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=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNFeg2ZNVAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB](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=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNFeg2ZNVAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB)

Posibil schimb cu garsoniera autoturism plus diferența

**23 000 EUR**  
negociabil

Vezi poza



S

A

Vezi toate anunțurile

0722116876

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

**A fost ofertat si cu 24500 euro**

Vând schimb teren intravilan cu apartament garsoniera auto

**24 500 EUR** negociabil

Vezi poza



0722116876

Vezi toate anunțurile

0722116876

0722116876

0722116876

0722116876

0722116876

S

0722116876

0722116876



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-dn5-giurgiu-bucuresti-1500mp-zona-plase-sudate-gecor/7b0063747f61615e.html>

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

**19,99 EUR**  
negociabil

● Telefon validat



Cristian

[Vezi toate anunțurile](#)

**0724026795**

**Contactează vânzătorul**

Bună! mă interesează oferta  
dumneavoastră! Mai este valabilă?

✚ Adaugă fișier

Giurgiu - Bucuresti



Suprafata terenului

1500 m<sup>2</sup>

## Descriere

Vand teren 2000 mp Giurgiu - Bucuresti. intrare din DN5 (E70 E85) zona plase sudate. Andaluzia Poarta Orientului. Acces usor la ambele capete. in vecinatatea fabricii de ulei Valceanca Sos. Bucuresti Km 5. Posibilitate de a cumpara intreagul lot

Pret negociabil.

Telefon : . suprafata totala: 2000Alte caracteristici: Alte caracteristici: Acces auto.  
Oportunitati de investitie

[https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1\\*1kkyx4f\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1*1kkyx4f* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

Teren

21 EUR negociabil



p.crinela

[Vezi toate anunțurile](#)

0744111777

## 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

Contactează vânzătorul

A FOST OFERTAT și cu 15 EU/mp

Teren

15 EUR negociabil



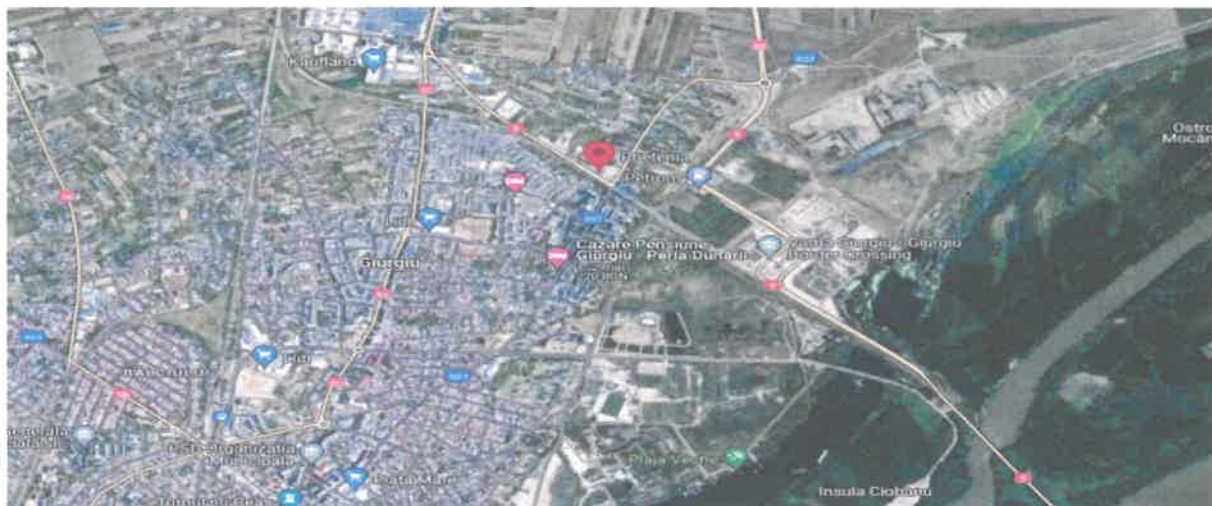
0744111777

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

## Descriere

Vand teren 4807 mp in oras Giurgiu intravilan situat in spatele Motelului Prietenia  
Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 10 euro mp  
- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 10 euro mp  
vecinatati case si vile

Bună, mă interesează oferta  
Dumneavoastră. Mă este va plăti?

[Adaugă fisier ?](#)[Căutare avansată](#)

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887372ehe7737698gg7hei.html? gl=1\\*1oqz0k6\\* up\\*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887372ehe7737698gg7hei.html? gl=1*1oqz0k6* up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu, Giurgiu  
de 2000m



Marga

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta  
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă Tracer

Mesaj

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.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan/f6fi831845hf7hd1e61202h233i83i22.html>

Teren intravilan

15 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu  
de 2000m

### Descriere

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

Telefon validat



Mariana Giumanca

Vezi toate anunțurile

0755577740

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?\\_gl=1\\*gvrgaa\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Ci0KCQIwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAd\\_aPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsvLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?_gl=1*gvrgaa*_up*MQ..&gclid=Ci0KCQIwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAd_aPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsvLEALw_wcB)

Proprietar Giurgiu ultracentral vand teren  
2102 mp deschidere la str. Garii 22 metri

**320 000 EUR**

📍 [Giurgiu](#) 📍 [Vand pe teren](#)



📞 Telefon validat



Lazar Gheorghe

[Vezi toate anunțurile](#)

**0749274716**

**Contactează vânzătorul**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier

**Mesaj**

Proprietar Giurgiu, str. Garii, nr. 90, vand teren 2102 mp, deschidere 22 metri, toate utilitățile, ideal hipermarket, rezidențial, birouri, 320.000 euro, suprafața totală: 2102, Front stradal: 22

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-intravilan/20edd62i604778ege490504h4h82140hg.html>

Pământ intravilan

**22 EUR negociabil**

📍 [Giurgiu](#) 📍 [Vand pe teren](#)



📞 Telefon validat



mesaros

[Vezi toate anunțurile](#)

**0751590572**

**Contactează vânzătorul**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?\\_gl=1\\*1n50m1o\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)



Teren

30 000 EUR

[Vezi pe Google](#) [Vezi pe Flyto](#)

## Specificații

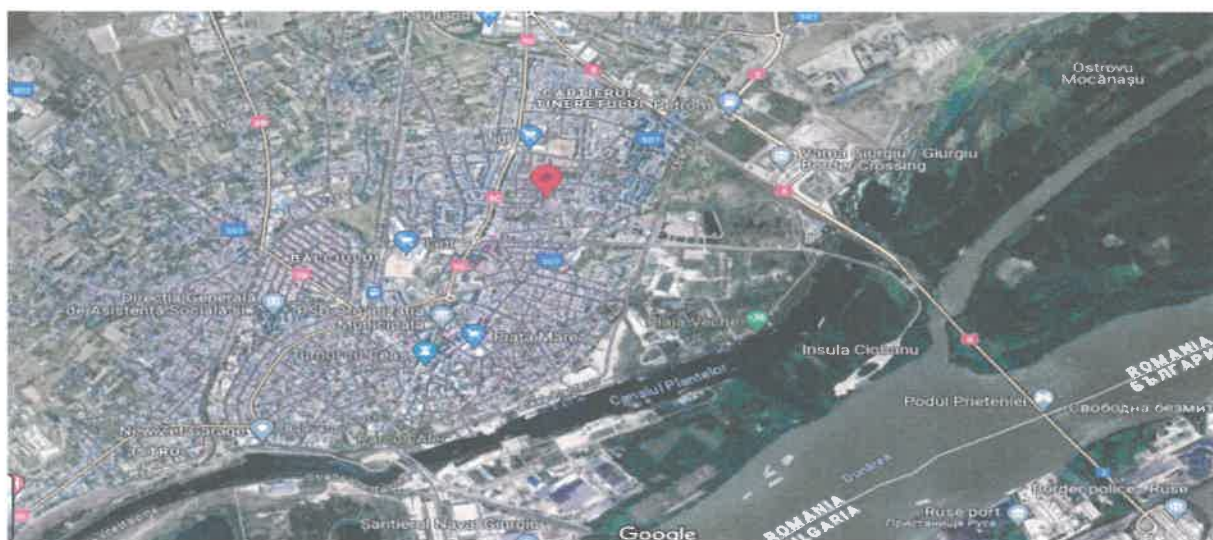
Suprafata terenului 268 m<sup>2</sup>

## Descriere

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

## Contactează vânzătorul

Eună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?



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

Super oferta.

10 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Vezi de fata

### Specificatii

Suprafata terenului 2800 m<sup>2</sup>

Front stradal 100m

### Descriere

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



Naumescu

Vezi toate anunțurile

0787535867

Contactează vânzător

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

Adaugă fișier

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

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

Giurgiu, Giurgiu

Vezi de fata

### Descriere

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



Constantin Bratu

Vezi toate anunțurile

0729355651

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta.

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

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

☑ Telefon validat

Giurgiu Giurgiu Vest Vezi pe hartă



Florin

Vezi toate anunțurile

0722265219

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

Vânzare teren mun. Giurgiu, intravilan curți construcții, liber de sarcini, în vecinătatea fostului combinat (str. Stanestiului), în suprafața totală de 1400mp din măsurători, deschidere 16ml, 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/03eie3e000407ddd1edge3i4fe95f9i7.html>

Teren de vânzare în mun. Giurgiu

23 EUR

☑ Telefon validat

Giurgiu Giurgiu Vezi pe hartă



a

alex slav

Vezi toate anunțurile

0762267286

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

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



## Analiza de piata – marja de negociere

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



Trimite mesaj

☎ 076 932 9424

(Mai multe anunțuri de acest tip aici)

## LOCALITATE

Giurgiu,  
Giurgiu

23.70 km de aici



## DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Că sunteți legat prin lege de drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicat la 10 Noiembrie 2025

## Teren de vanzare Str. Negru Voda ( Direct proprietar )

# 40 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Perioada fizică

Suprafata utila: 1036 m²

Extravilan / Intravilan / Intravilan

### DESCRIERE

De vanzare teren intravilan liber de sarcini cu toate scutele in regula pentru a obtine autorizatie de construire. Suprafata terenului este de 1036 mp cu o deschidere de 12.10 m si o lungime de 90 m.

Potabilitate racordare - P.A. - GAZE, CURENT, CANALIZARE

Pretul este de 40 Euro/mp.

Mai multe detalii despre locație aveți în pozele anunțului. Veți găsi la dispoziție și la numărul de telefon. Dacă doriți să vedeți casa nouă trei doi nouă patru doi patru.

Publicitate



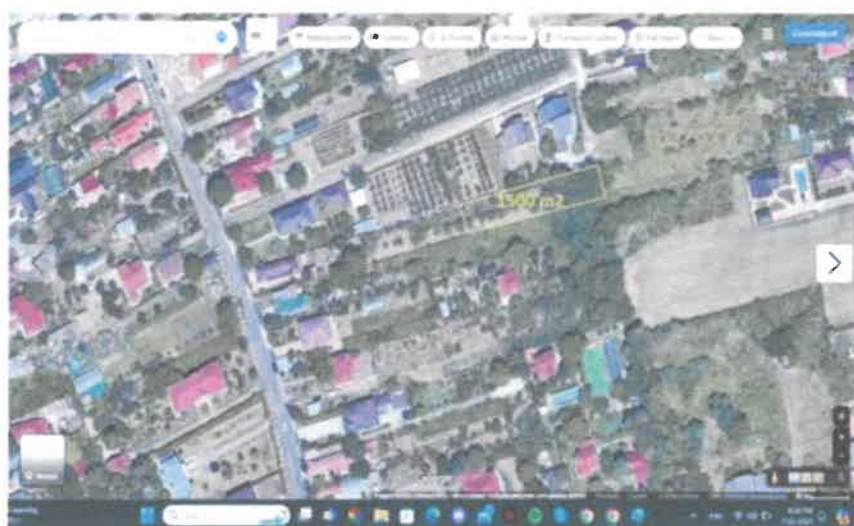
Prinde Rabla 2025

Publicitate

Publicitate



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-giurgiu-negru-voda-IDityTG.html>



Adresa: Bucuresti

## Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

**50 €** Pretul e negociabil

Publicare:

☐ VRE UN CREDIT / POTECA?

☐ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

☐ Persoană fizică

☐ Suprafață: 1500 m<sup>2</sup>

☐ Extravilan / Intravilan / Intravilan

### DESCRIERE

Vand teren intravilan in Giurgiu, suprafață 1500 de metri pătrați, acces din strada "Magnoliei" adiacenta străzii "Negru-Voda". Zona de vile. Posibilitate racordare, apă caldă la unitati apă caldă (curent, canal, gaze). Pret negociabil.  
-dresa: Negru-Voda numărul 74

PRIVAT (1)



Victor Nitu

Pe OLX din iunie 2012

Activ pe OLX din ianuarie 2015

Trimite mesaj

☎ 073 984 0979

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

### LOCALITATE



Giurgiu,  
Giurgiu

Vezi harta interactivă

### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

Căutăm legea privind drepturile consumatorilor

Arată mai multe

Publicitate:



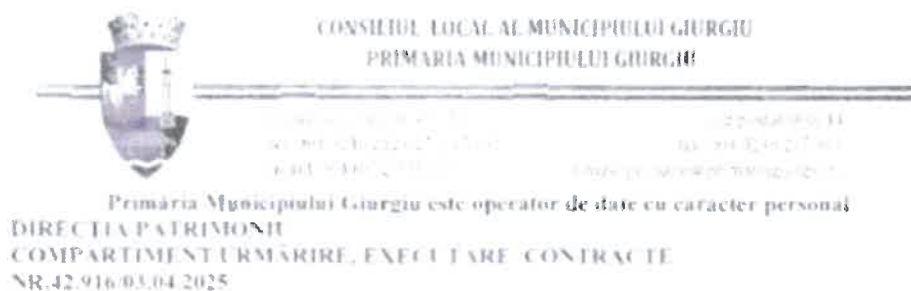
Prinde Rabla 2025

OLX.ro

Publicitate:



**ANEXA 4 – ACTE**



Către,

**S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.**  
**Bld. Tineretului, Nr.3, Bl.Z1, Et.5, Ap.34**  
**Sector 4, București**

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.86197/16.09.2024, precum și Actul Adicional nr.1/123194/31.12.2024, 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 concesiunea terenului în suprafață de 170,00 mp., din totalul de 1.207 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Bulevardul București, adiacent bloc 33, pe o perioadă de 25 ani.

Anexăm alăturat Certificatul de urbanism nr.54/19.02.2025 și Cartea Funciară nr.45816.

**PRIMAR,**  
**ANGHELESCU ADRIAN**

**DIRECȚIA PATRIMONIULUI,**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**TRĂISTARU CRISTIAN**

**ÎNTOCMIT,**  
**BURCEA MĂDĂLINA**

ROMÂNIA Județul GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU  
nr. 54 din 19.02 2025

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 54 din 19.02 2025

în scopul: Concesionare teren

Ca urmare a Cererii adresate de Jega Cezar în calitate de coordonator compartiment cadastru al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, b-dul București nr. 49-51, bl. SC 131, ap. 101 înregistrată la nr. 13121 din 05.02.2025, pentru mobilul teren și/sau construcții - situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, b-dul București, adiacent bl. 33 sau identifiat prin și plan de situație, CFnr. 45816, nr. cad. 45816 în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11/2000 și 66/2009, baza PUZ actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 84/2021 și 225/2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1995 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, reactualizată, cu modificările și completările ulterioare.

## SE CERTIFICA:

## 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu conform HCLM21/2023 și se află în intravilanul municipiului Giurgiu. Imobilul este situat în zona de protecție a monumentului istoric "Casa nr. 11, Condorcu" înscrisă în lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul M.C. nr. 2828/2015 (a joi 23) cod LM GR-I-M-B 14836, clasa 1439, gr. Vasele Alecsandri nr. 11. Terenul nu are acces la un drum public și poate fi afectat de rețele publice. Nu sunt interdicții de construire.

## 2. REGIMUL ECONOMIC:

teren situat în zona SA conform HCLM nr. 173/2007  
destinația teren: curs construcții  
destinația curs: construcții

## 3. REGIMUL TEHNIC

Conform Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu, aprobat prin HCL 37/2011, terenul se află situat în zona IS2A subzona comerț servicii.

CARACTERUL ZONEI: Zona a construcțiilor cu înălțimi maxime P+4 învelșuri situate în general în zona centrală a municipiului și deși au unghiul principalilor așezări de circulație, cu regim de construire conștient sau discentruis (cuplat, izolat). Înălțimea maximă recomandată va fi de 20m. Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțimi mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va lua seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății de categoria așezării de circulație adiacente în cazul construcțiilor cu suprafață utilă mai mare sau până între 500 și 1000mp, detalierea reglementărilor este necesară și se face prin PUZ în cazul construcțiilor cu suprafață 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 față mare, medii și redusă de servicii, sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii sociale colective și personale, hoteluri, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc., parcuri la sol și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații închise destinate destinelor sportive, spații plantate, activități manufacturiere, expunerea și desfășurarea produselor respective. Pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit convertirea în funcțiuni permise în vecinătăți sau complementarea funcțiunilor din vecinătăți. Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Pentru orice utilizare se va lua seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică, instalările și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100/1/2006. Amplasarea de locauni de alimentație publică care deslășă tăcutul alcoolice se va putea face numai la minim 100m de locauni de cult, spații unde de recreere și unități de învățământ pentru minori. Amplasarea de unități care comercializează țigări și armele catalogate ca neretorndabile se vor amplasa la minim 100m de unități de recreere și unități de învățământ pentru minori.

## UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări: activități productive poluante, tehnici tehnologice sau incomode prin traficul generat, dispunerea de panouri de afișaj pe fațadele clădirilor, degradarea arhitecturii și deteriorarea învelșurilor acestora, stații de întreținere auto cu capacități de peste 5 mașini, curățatori chimici, depozitari de materiale radioactive, platforme de prelevare și depunere urbană, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități care implică depozitarea și producția terenurilor din circulație publică sau din instalații publice, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

în conformitate cu prevederile art. 6 al. 1 și 2 din Regulamentul 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.

construcție de pe parcelele adiacente. Orice zonă de înălțare care tot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, să-  
care împiedică evaluarea și colectarea apelor meteorice.

#### 1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul construcțiilor dispuse înalt, terenul înalt se recomandă a fi de 1000mp, cu o formă strădă de minim 10m pentru funcții  
cu raza de servit lărgă și 500mp cu deschidere de 12m pentru construcții situate în zonele protejate. Construcțiile cu raza de servit  
și accesibilitate redusă se pot amplasa și pe terenuri având minim 500mp și un front al strădă de minim 12m în cazul construcțiilor  
într-unul din cele două cazuri și de minim 10m în cazul construcțiilor cuplate la un nivel.

#### 2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINAMENT

Se păstrează regimul de aliniere existent (construcții existente în aliniament).

#### 3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa de regulă în regim zonat retrageri față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea  
comisă, dar nu mai puțin de 5m. Retragerea se va putea reduce până la 0 din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări  
de funcții și în cazul în care sunt impuse funcții protejate și studii de impact. Retragerea față de limita posterioară va fi de  
minim jumătate din înălțimea la comasă, dar nu mai puțin de 5m. Clădirile se vor alina de clădirile învecinate dispuse pe  
limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol. În cazul  
în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având caian pe limita de proprietate, se va cere ca  
terenul să se învecineze cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, înălțarea se va alina de  
caldurii existente la fața de limita pusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de  
5m. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă această construcție are de separare între zona centrală și zona periferică o  
funcție publică sau un fel de cur, cur, în care se admite realizarea unor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale  
ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la comasă, dar nu mai puțin de 5m. Clădirea la care se realizează între clădiri de  
aceeași categorie (se cuplură clădiri principale între ele și anexe între ele) nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilității  
funcționale. Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m și  
recomandă să se păstreze respectarea intimității locuitorilor, parapeții ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcții  
care sunt orientate spre clădirile de pe parcelele adiacente situate la mai puțin de 10m, să aibă parapeții ferestrelor  
cu minim 19m de la parapeții înălțării.

#### 4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

În cazul în care una dintre construcții are o funcție care necesită luminare naturală (scuța minimă) între clădiri este înălțimea la  
comasă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m. În cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcție cu necesitate de  
lumine naturală între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m.

#### 5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construită numai dacă are asigurată cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime. În mod direct, dintr-o circulație  
publică, pentru clădire care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal  
obținut prin una din proprietăți învecinate. Numărul acceselor se stabilește pe baza numărului apăsător în toate cazurile de  
accesionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului. În cazul în care construcția este strădă, 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 propriu  
și pentru accesul de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

#### 6. STĂȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stăționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor  
publice. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, dacă cum urmează: un loc de parcare la  
400mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată. Pentru  
200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400mp suprafață construită desfășurată. b. Pentru  
unități de alimentație publică va fi prevăzută câte un loc de parcare la 250mp suprafață construită desfășurată. c. La acceși se vor  
adauga spațiile de parcare sau parcare a vehiculelor proprii care pot fi amplasate independent de parapeții clienților. În cazul în care  
nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor logice)  
realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parapeți vor fi situate în cadrul  
centrilor de carter sau în zone adiacente la o distanță de maxim 250m. Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parapeților la sol  
să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită unora, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea  
unor parapeți supraetajate.

#### 7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două  
niveluri în funcție de volumetria caracteristică strădă, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m  
continuu cu tangenta sa la 45°.

| Lățimea strădă (m)<br>din amonte (pentru profile<br>standardizate) | Înălțimea<br>maximă<br>admisibilă<br>(metri) | Înălțimea maximă convergență<br>(m) | Nivelul nivelului suplimentar admis<br>(A) retras în interiorul amonit de cel puțin<br>raza de 4m și tangenta la 45° la acceși;<br>(B) în planul fațadei clădirii de cel puțin<br>lungime de maxim 15m amplasate (A)<br>(A1) 1 nivel (B) 1 nivel |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0-10                                                               | 10                                           | 10                                  |                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 10-11,60m Carosabil înalt<br>10-11,60m Carosabil înalt             | 11                                           | 10                                  | A1: 2 niveluri (B) 1 nivel                                                                                                                                                                                                                       |

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

În conformitate cu prevederile art. 10, 11, 13 și 14 ale Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce  
privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre emblemele clădirii se poate folosi logo-ul „Ansamblu” cu o distanță minimă egală cu distanța de înălțime a clădirii față de distanța între ansamblurile clădirii, dar nu cu mai puțin de 5m și cu condiția să nu rămână vizibile calcarurile clădirilor învecinate. În excepție de la această regulă norma înălțimilor și condițiile de înălțime ale clădirilor pe străzile asfaltate (planul anexatului anterior).

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va avea scara de proporțională specifică de caracter general a zonei și de arhitectură clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de vizibilitate. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcției și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de coerență și funcțională. Este interzisă utilizarea unor stiluri anacronice. Înscăpările exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale. În zonele protejite construcțiile vor avea de regulă volume mici și înscăpări moderne în zonele în care se reconstruie clădirile cu volume mari și înscăpări moderne. Se interzice utilizarea tablilor de afișare strălucitoare pentru înscăpări. Este nerecomandat utilizarea tablilor pentru firme. Aflișajul mobilier urban se va asigura în conformitate cu baza unor studii științifice suplimentare.

#### CONȚINUT DE ECHIPARE ELECTRICĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua tehnico-edilărie publică (gaze, apă caldă, electrică, gaze naturale). Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistemul de canalizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărimea capacitatii rețelei publice, la un fașon de rețea situat în zona proprietății. Toate noile construcții pentru electricitate și telefonie vor fi realizate în grup. Este nerecomandată dispunerea antenelor TV, satelit în locuri vizibile din circulațiile publice. Se recomandă existența dispunerii suprafețelor a rețelei edilitare (electrică, apă caldă, telefonie, gaze, aer condiționat, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor în serie în subsoluri. Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețeaua publică precum și un sistem integral de comunicații prin cablu îngrădit pentru spații în care sunt necesare două surse independente de energie.

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spațiile vor fi reprezentate procentual în suprafața montajului, minim valorile prevăzute pentru subzona C1B.

Se vor identifica spațiile și piaștile în timpul execuției construcțiilor, arbori importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru la bază peste 15cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb cel puțin 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

Plantarea de vegetație înaltă în spațiile reconstruite. Tulpărea de arbori mici se va putea face numai pe baza unui studiu de punere în valoare a monumentului.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate cu grădini de fațadă, minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori. Spațiile reconstruite și înlocuirea de arbori, tulpărea de arbori mici și plantarea de arbori la fiecare 100mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului pește minimul necesar pentru acces și parcare.

Se recomandă ca minim 15% din terasele realizate și 10% din terasele utilizate din construcții să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii fațadei clădirilor învecinate.

Toate parcarile vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi încongruite de un gard viu de 1,2m înălțime.

#### MUREJ MURI

Se recomandă înălțimea spre stradă a elementelor echipamentelor publice și elementelor cu garduri vii sau cu garduri transparente de via verde înălțimea de maxim 1,5m cu un spațiu liber de cel puțin 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim 1,5m incluzând un spațiu liber de cel puțin 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu. Pentru terasele la nivel și podurile se recomandă gardurile de cel puțin 1,2m.

Spațiile comerciale și alte servicii rețetate de la ansamblu pot fi închise de garduri și/sau separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de refugiu pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

Insulele în subzona C1B: PDI maxim = 40%.

Insulele în subzona C1B: CUI maxim = 2mg/100mp teren.

Prezența centrelor de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru

#### CONCESIUNE TEREN

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

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții - de construire/de desfășurare - solicitantul trebuie să adreseze autorității comunei pentru protecția mediului - Agenția pentru Protecția Mediului Giurgiu - Bd. București 111, sc. A+B, parter.

Primăria Municipality Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

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, obligata de a

contacta autoritatea competentă de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/încadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatul de urbanism anterior documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultanței publice, centralizării opiniilor 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 emiteră certificatul 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 și extrasul de carte funciara 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.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.
  - d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
    - d.1) avize și acorduri privind utilitatea urbană și infrastructura (copie) – amplasament și/sau bransament
      - ☐ alimentare cu apă – APA SERVICE SA ☐ gaze naturale
      - ☐ canalizare – APA SERVICE SA ☐ telefonare
      - ☐ alimentare cu energie electrică
      - ☐ alimentare cu energie termică ☐ contract evacuare deșeurilor menajere Rosal Grup SA
    - d.2) avize și acorduri privind
      - ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației
    - 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 ANGHIELESCU

SECRETAR GENERAL,  
Liliana RĂICEANU

ARHITECT ȘEF,  
Ioana Cătălina VÂRĂRĂU

șef serviciu,  
Emilia IONESCU

înlocuitor  
Manana GUTU

Achitat taxa de Scutit conform Legii 227/2015

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



ANCP

Strada de Cadastru și Publicitate Imobiliară (GIURGIU)  
Strada de Cadastru și Publicitate Imobiliară (GIURGIU)

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 45816 Giurgiu

Nr. Inscris 9615  
Zona 05  
Luna 02  
Anul 2025



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN - teren arabil

Adresa: Jd. Giurgiu, Bdul BUCUREȘTI, Jd. Giurgiu, ADJACENT BLOC 33

| Nr. Crt. | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafață* (mp) | Observații / Referințe              |
|----------|------------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| A1       | 45816                        | 1.207           | Teren de proprietate DOMENIU PRIVAT |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                              | Referințe |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 99470 / 24/10/2023<br>Act Administrativ nr. HCM 271 din 28/09/2023 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 88554 din 05/10/2023 emis de PRIMĂRIA MUN. GIURGIU<br>B) Intabulare, drept de PROPRIETATE testare; dobândit prin Lege (total)<br>Articula 171<br>1) MUNICIPIUL GIURGIU, CIF 4852455, DOMENIU PRIVAT | A1        |

#### C. Partea III. SARCINI

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

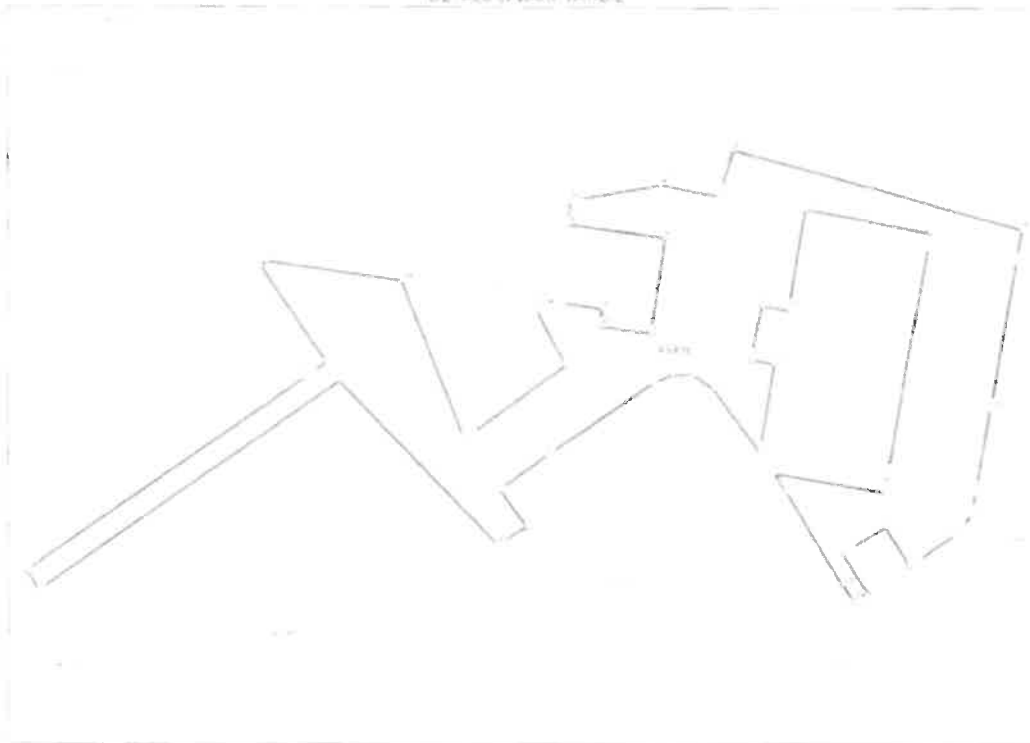
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr. cadastral | Suprafata (mp)* | Observat / Referinta |
|---------------|-----------------|----------------------|
| 45816         | 1.207           | IMBETEL PERMAT       |

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic.

## DETALII LINIARI (MOBILE)



## Date referitoare la teren

| Nr. | Categorie folosinta | mp | Suprafata (mp) | Tara | Parcela | Nr. topog | Observatii / Referinta |
|-----|---------------------|----|----------------|------|---------|-----------|------------------------|
| 1   | culti constructii   | DA | 819            |      |         |           |                        |
| 2   | culti constructii   | DA | 214            |      |         |           | SPATIU VERDE           |
| 3   | culti constructii   | DA | 14             |      |         |           | ALTE TROTUARE ETC      |
| 4   | culti constructii   | DA | 100            |      |         |           | SPATIU VERDE           |

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

| Punct Inceput | Punct sfarsit | Lungime segment | Punct Inceput | Punct sfarsit | Lungime segment | Punct Inceput | Punct sfarsit | Lungime segment |
|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 1             | 2             | 2.266           | 2             | 3             | 36.567          | 3             | 4             | 22.663          |
| 4             | 5             | 0.406           | 5             | 6             | 1.023           | 6             | 7             | 4.5             |
| 7             | 8             | 5.797           | 8             | 9             | 12.797          | 9             | 10            | 2.205           |

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
SCARA 1 : 500

| Nr. cadastral       | Suprafata terenului | Adresa imobilului                                              |
|---------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------|
| 416/12              | 1207 mp             | Bucuresti, Sector 4, Bulevardul Tineretului Nr. 13, Sc1, Ap 38 |
| Coord. hotarelor in |                     | 107                                                            |
|                     |                     | 54.954                                                         |



| A. Date referitoare la teren                                                                                                                                                                                                                          |                        |                                                                                              |                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Nr. parcelar                                                                                                                                                                                                                                          | Categoria de folosinta | Suprafata in p.s.                                                                            | Statut                                      |
| 12                                                                                                                                                                                                                                                    | 12                     | 875                                                                                          | Teren intravilan, neamplasat                |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                     | 14                     | 214                                                                                          | Teren intravilan, neamplasat, aparta, verde |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                     | 14                     | 14                                                                                           | Teren intravilan, neamplasat, aparta, verde |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                     | 14                     | 100                                                                                          | Teren intravilan, neamplasat, aparta, verde |
| Total                                                                                                                                                                                                                                                 |                        | 1207                                                                                         | DOMINIUL PRIVAT                             |
| B. Date cadastrale si cadastru                                                                                                                                                                                                                        |                        |                                                                                              |                                             |
| Tip teren                                                                                                                                                                                                                                             | Descriere              | Suprafata intravilan in p.s. (mp)                                                            | Statut                                      |
| Teren                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                                                                                              |                                             |
| Suprafata terenului intravilan in p.s. = 1207 mp                                                                                                                                                                                                      |                        |                                                                                              |                                             |
| Suprafata terenului in p.s. = 1207 mp                                                                                                                                                                                                                 |                        |                                                                                              |                                             |
| Descriere teren: Teren intravilan, neamplasat<br>Adr. p.s. 1207/1207/1207/1207<br>Nr. 1207/1207/1207/1207                                                                                                                                             |                        | Inspector<br>Confirma introducerea terenului in baza de date integrat a sistemului cadastral |                                             |
| Confirma introducerea terenului in baza de date integrat a sistemului cadastral<br>Confirma introducerea terenului in baza de date integrat a sistemului cadastral<br>Confirma introducerea terenului in baza de date integrat a sistemului cadastral |                        | Semnatura si p.s.<br>Data<br>Stampila BCR                                                    |                                             |
| Data: 02.02.2023                                                                                                                                                                                                                                      |                        |                                                                                              |                                             |

ZANCU  
IULIAN-  
ANDREI

747000031454  
ANULAT  
RO 00000001  
C. Integrare C.  
Adresa

Mirela-Lorelai  
Dobrescu

Digitally signed by Mirela-  
Lorelai Dobrescu  
Date: 2023.10.26 13:22:41  
+0300

20.01.2025

Primăria  
GIURGIU  
Nr. 1025 / 20.01.2025

298

Domnule Primar,

Subsemnatul [nume], domiciliat în Giurgiu, Bd. [adresa], nr. [nr.], în calitate de administrator al IC TEBO SRL, proprietar al terenului și construcției situate în Str. Voievozi Alexandri, nr. 27, vă rog să mi aprobați concesionarea terenului în so. prefăcută de beton, în vederea extinderii activității pentru construcție pe care a dat și pe care intenționez să transform în imobil cu funcțiuni mixte, comerț, servicii și locuințe colective.

Prezintă că pe acest teren urmează să realizez o parcare care să deservesc imobilul propus a fi realizat.

În data prezintă prezent că prin Hotărârea Consiliului Local nr. 13 din 30.03.2023, am obținut aprobarea Consiliului Local pentru Planul Urbanistic Zonal în vederea obținerii aut de construcție cu această destinație.

Domnului Primar al mun. Giurgiu

ROMÂNIA, județul GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU  
nr. 54 din 19.02 2025

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 54 din 19.02 2025

În scopul: **Concesionare teren "**

Ca urmare a Cererii adresate de **Jega Cezar** –în calitate de coordonator compartiment cadastru al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, b-dul București nr. 49-51 bl. sc. et. ap mail .. înregistrată la nr. **13121** din **05.02.2025** pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, b-dul București, adiacent bl. 33 sau identificat prin\*3) **plan de situație, CFnr. 45816, nr.cad. 45816**

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 și 225/2023

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

## SE CERTIFICĂ:

### 1. REGIMUL JURIDIC:

- imobilul face parte din domeniul privat al municipiului Giurgiu conform HCLM271/2023 și se află în intravilanul municipiului Giurgiu;
- imobilul este situat în zona de protecție a monumentului istoric „Casa N.N. Condescu”, înscris în lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul MC nr. 2828/ 2015 la poz. 232, cod LMI GR-II-m-B-14850, datare 1899, str. Vasile Alecsandri, nr.15
- terenul nu are acces la un drum public și poate fi afectat de rețele publice
- nu sunt interdicții de construire

### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona „A” conform HCLM nr.173/2007
- \_ folosința actuală: curți construcții
- \_ destinația:curți –construcții

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu aprobat prin HCL 37/ 2011, terenul se află situat în zona IS2A subzona comerț servicii

**CHARACTERUL ZONEI :** 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; Pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementarea funcțiunilor din vecinătate. Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii.

- **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. Amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100m de lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori. Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

#### - 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;- curățătorii chimice;- depozitări de materiale refolosibile;- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și

**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.

construcțiile de pe parcelele adiacente;- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

**- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, 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 raza 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:**

Se pastrează regimul de aliniere existent. (Construcții existente în aliniament)

**- 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  $\frac{1}{4}$  din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de înșirire. Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Clădirile se vor alipi de calcanalele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol. În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale. Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m. Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

**- 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. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: - un loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată; - un loc de parcare la 25mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400mp suprafață construită desfășurată. b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25mp suprafață construită desfășurată. c) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m. 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; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristica străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

| Lațimea străzii între aliniamente (metri)/ profile standard actuale | Înălțimea maximă admisă (metri) | Număr niveluri convenționale (3m) | Număr niveluri suplimentare admise:<br>(A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și tangenta la 45° la acesta<br>(B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15m, apoi retrase (A) |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sub 9m                                                              | 7-10                            | P+2                               | (A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel                                                                                                                                                                                           |
| 9,01-11,00m Carosabil 7m + trotuare 2x1,5m = 10m                    | 11                              | P+3                               | (A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel                                                                                                                                                                                        |

**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.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanle clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

#### - 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 "eleganță". 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 rețelilor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății. Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice. Se recomandă evitarea dispunerii supratereane a rețelilor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelilor 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 spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

#### - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim valorile prevăzute pentru subzona C1B. 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. Plantarea de vegetație înaltă în piața Unirii (vecinătate Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere în valoare a monumentului. 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 echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni 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. Inserții în subzona centrală C1B: POT maxim = 40%  
Inserții în subzona centrală C1B: CUT maxim = 2mp ADC/ mp teren

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

#### CONCESIUNE TEREN

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

**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.

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.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☐ D.T.O.E.

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:**

☐ alimentare cu apă – APA SERVICE SA

☐ gaze naturale

☐ canalizare – APA SERVICE SA

☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ contract evacuare deșeuri inerte, Rosal Grup SA

d.2) **avize și acorduri privind:**

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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,**  
**Ioana Cătălina VÂRZARU**

șef serviciu,  
Emilia IONEȘCU

întocmit,  
Mariana GUTU

Achitat taxa de Scutit conform Legii 227/2015  
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. 45816 Giurgiu

|            |      |
|------------|------|
| Nr. cerere | 9615 |
| Ziua       | 05   |
| Luna       | 02   |
| Anul       | 2025 |

Cod verificare  
100185626276



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Bdul BUCURESTI, Jud. Giurgiu, ADIACENT BLOC 33

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                |
|---------|------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| A1      | 45816                        | 1.207           | Teren neimprejmuit;<br>DOMENIU PRIVAT |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                           | Referințe                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>99470 / 24/10/2023</b>                                                                                                                                       |                                                                                 |
| Act Administrativ nr. HCLM 271, din 28/09/2023 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 88554, din 05/10/2023 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; |                                                                                 |
| B1                                                                                                                                                              | Intabulare, drept de PROPRIETATEeatestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 |
| 1) MUNICIPIUL GIURGIU, CIF:4852455, DOMENIUL PRIVAT                                                                                                             |                                                                                 |

**C. Partea III. SARCINI .**

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

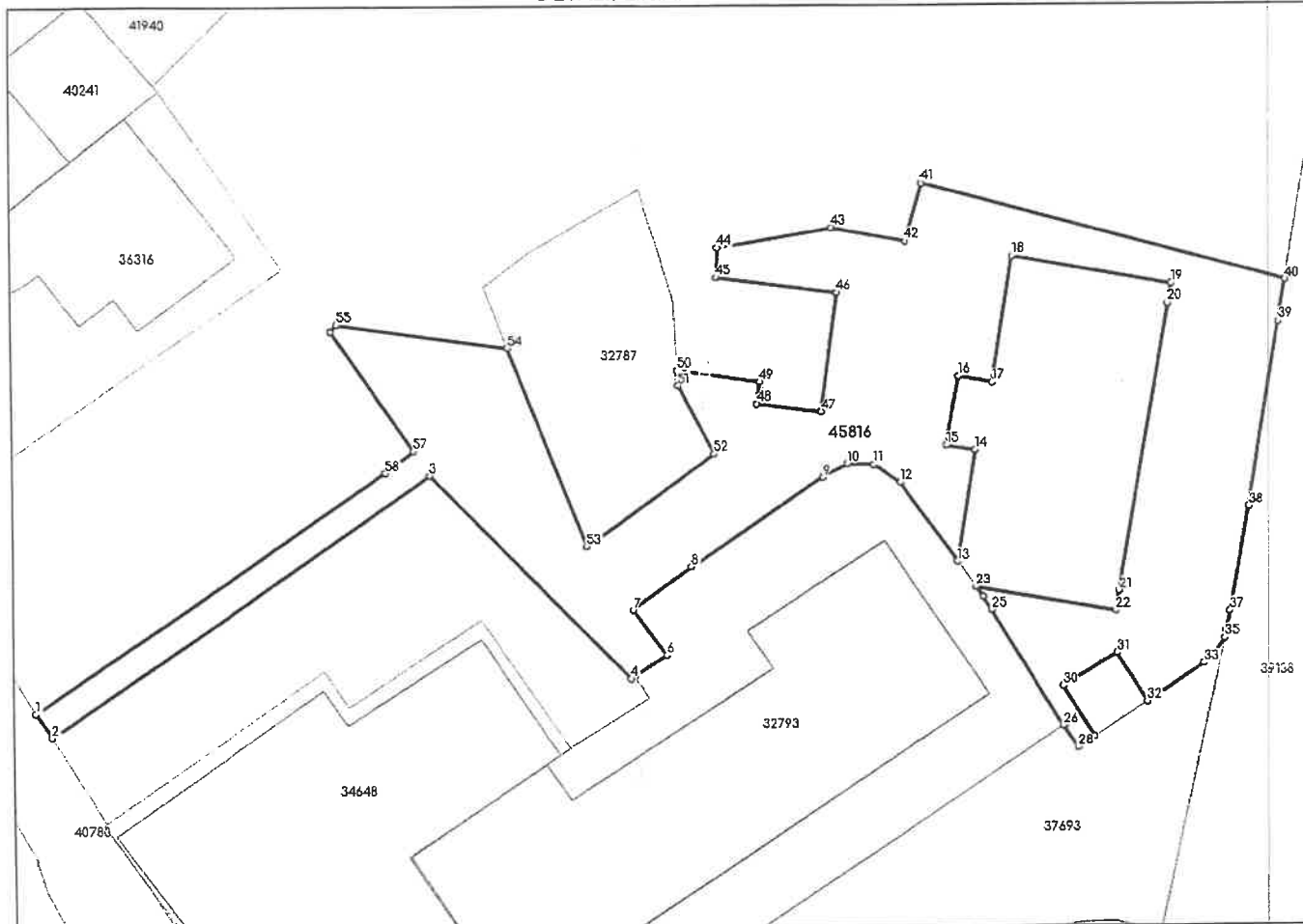
# Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 45816        | 1.207           | DOMENIU PRIVAT         |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

### DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curti constructii   | DA          | 879            | -     | -       | -        |                        |
| 2      | curti constructii   | DA          | 214            | -     | -       | -        | SPATIU VERDE           |
| 3      | curti constructii   | DA          | 14             | -     | -       | -        | ALEI, TROTUARE, ETC    |
| 4      | curti constructii   | DA          | 100            | -     | -       | -        | SPATIU VERDE           |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment |
|---------------|---------------|-----------------|
| 1             | 2             | 2.266           |
| 4             | 5             | 0.406           |
| 7             | 8             | 5.797           |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment |
|---------------|---------------|-----------------|
| 2             | 3             | 36.567          |
| 5             | 6             | 3.023           |
| 8             | 9             | 12.797          |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment |
|---------------|---------------|-----------------|
| 3             | 4             | 22.863          |
| 6             | 7             | 4.5             |
| 9             | 10            | 2.205           |

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime<br>segment | Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime<br>segment | Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime<br>segment |
|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 10               | 11               | 2.109              | 11               | 12               | 2.511              | 12               | 13               | 7.855              |
| 13               | 14               | 9.054              | 14               | 15               | 2.322              | 15               | 16               | 5.644              |
| 16               | 17               | 2.727              | 17               | 18               | 10.384             | 18               | 19               | 12.809             |
| 19               | 20               | 1.618              | 20               | 21               | 23.51              | 21               | 22               | 1.598              |
| 22               | 23               | 11.29              | 23               | 24               | 0.937              | 24               | 25               | 1.265              |
| 25               | 26               | 10.967             | 26               | 27               | 0.083              | 27               | 28               | 2.136              |
| 28               | 29               | 1.584              | 29               | 30               | 4.807              | 30               | 31               | 5.041              |
| 31               | 32               | 4.609              | 32               | 33               | 5.496              | 33               | 34               | 1.005              |
| 34               | 35               | 1.626              | 35               | 36               | 0.62               | 36               | 37               | 1.598              |
| 37               | 38               | 8.565              | 38               | 39               | 15.101             | 39               | 40               | 3.445              |
| 40               | 41               | 30.108             | 41               | 42               | 4.871              | 42               | 43               | 5.989              |
| 43               | 44               | 9.274              | 44               | 45               | 2.404              | 45               | 46               | 9.769              |
| 46               | 47               | 9.745              | 47               | 48               | 5.228              | 48               | 49               | 1.793              |
| 49               | 50               | 6.647              | 50               | 51               | 1.194              | 51               | 52               | 6.182              |
| 52               | 53               | 12.563             | 53               | 54               | 17.146             | 54               | 55               | 13.736             |
| 55               | 56               | 0.715              | 56               | 57               | 11.641             | 57               | 58               | 2.842              |
| 58               | 1                | 33.766             |                  |                  |                    |                  |                  |                    |

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://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.

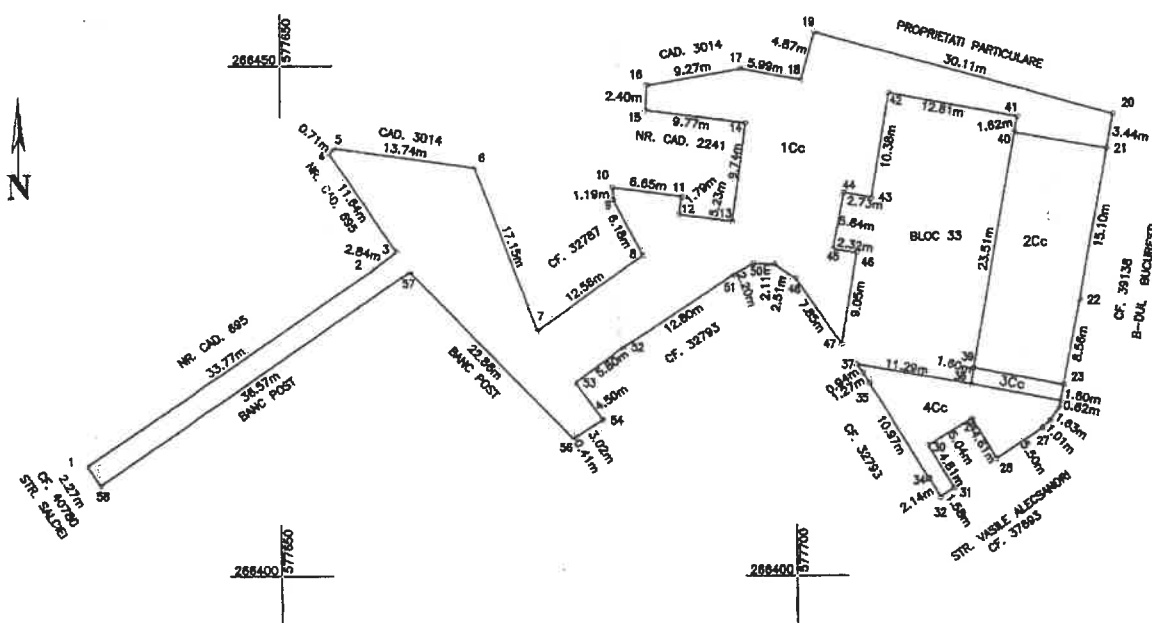
Data și ora generării,

05/02/2025, 08:37

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
**SCARA 1: 500**

| Nr. cadastral | Suprafata masurata | Adresa imobilului                                                                 |
|---------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 45816         | 1207 mp            | Municipiul Giurgiu,<br>Bulevardul Bucuresti, adiacent Bloc 33,<br>Judetul Giurgiu |

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



| A. Date referitoare la teren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Nr. parcela                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Categorie de folosinta | Suprafata (r/p)                                                                                                                                                                                                                                                                  | Mentii                                               |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Cc                     | 879                                                                                                                                                                                                                                                                              | Teren intravilan neimprejmuit                        |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Cc                     | 214                                                                                                                                                                                                                                                                              | Teren intravilan neimprejmuit - spatiu verde         |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Cc                     | 14                                                                                                                                                                                                                                                                               | Teren intravilan neimprejmuit - alei, trotuare, etc. |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Cc                     | 100                                                                                                                                                                                                                                                                              | Teren intravilan neimprejmuit - spatiu verde         |
| Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        | 1207                                                                                                                                                                                                                                                                             | DOMENIUL PRIVAT                                      |
| B. Date referitoare la constructii                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                      |
| Cod constr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Destinatia             | Suprafata construita la sol (mp)                                                                                                                                                                                                                                                 | Mentii                                               |
| Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                      |
| Suprafata totala masurata a imobilului = 1207 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                      |
| Suprafata din act = 1207 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                      |
| <p align="center"> <b>CERTIFICAT DE AUTORIZARE</b><br/>             Tehn. Zancu Iulian-Andrei<br/>             RO-GR-F 0091/18.10.2022<br/>             SC TERRACAD PROIECTARE<br/>             Confirma executarea masuratorilor la teren si corectitudinea<br/>             datelor documentale cadastrale si corespondenta<br/>             acestora cu realitatea din teren.<br/>             Semnatura si parafa<br/>             Data: Octombrie 2023           </p> |                        | <p align="center"> <b>Inspector</b><br/>             Confirma introducerea imobilului in baza de<br/>             date integrata si atribuirea numarului cadastral<br/>             Semnatura si parafa<br/>             Data.....<br/>             Stampila BCPI           </p> |                                                      |

**ZANCU  
IULIAN-  
ANDREI**

ZANCU IULIAN-  
ANDREI  
RO-GR-F 0091,  
Categorie C,  
ANCP

**Mirela-Lorelai  
Dobrescu**

Digitally signed by Mirela-  
Lorelai Dobrescu  
Date: 2023.10.26 13:22:41  
+03'00'

**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 170,00 mp., din totalul de 1.207 mp., identificat cu număr cadastral 45816, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Bulevardul București, adiacent bloc 33.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.5502/20.01.2025, societatea Tebo S.R.L., prin domnul Calagiu Bogdan, administrator al societății, solicită concesionarea terenului în suprafață de 170,00 mp., din totalul de 1.207 mp., situat adiacent proprietății sale, în vederea extinderii spațiului pe care societatea îl deține, prin amenajarea unei parări.

Societatea mai sus menționată deține în proprietate imobilul situat în strada Vasile Alecsandri, nr.27, compus din teren în suprafață de 1.207,00 mp. (din acte) și 1.173,00 mp. (din măsurători), identificat cu număr cadastral 2313 și construcție (nefinalizată) cu număr cadastral 2313 C1, conform Contractului de vânzare cumpărare nr.1018/23.11.2020, având destinația de imobil cu funcțiune mixtă comerț - servicii și locuire colectivă. Prin Hotărârea nr.73/30.03.2023, Consiliul Local a aprobat Planul Urbanistic Zonal "Imobil cu funcțiune mixtă comerț - servicii și locuire colectivă", în vederea obținerii autorizației de construire cu această destinație.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 170,00 mp, din totalul de 1.207 mp., care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 45816, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.46.514/10.04.2025.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele Certificatului de urbanism nr.54/19.02.2025 emis de către Direcția de Urbanism.

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 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, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal, prevederile Hotărârii nr. 256/25.08.2022 a Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de concesiune 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,**  
**Burcea Mădălina**