



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 42074, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Strada București, nr.57

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.48.690/15.04.2025;
 - raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 49244 / 16.04. 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;
 - cererea societății Sanda Agro S.R.L., prin administrator Brezae Iulian, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.25.456/04.03.2025;
 - certificatul de urbanism nr.35/10.02.2025;
 - 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, alin.(1) 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 958,00 mp., identificat cu număr cadastral 42074, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada București, nr.57.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 958,00 mp., identificat cu număr cadastral 42074, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada București, nr.57, conform anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 958,00 mp., identificat cu număr cadastral 42074, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada București, nr.57, conform anexei 2.

Art.4. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 958,00 mp., identificat cu număr cadastral 42074, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada București, nr.57.

Art.5. Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 5.134 Euro/an, care se achită trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată durata derulării acestuia.

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

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

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

Art.9. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, 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

Giurgiu, _____ 2025
Nr. _____

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 25.456/04.03.2025, societatea Sanda Agro S.R.L., prin domnul Brezae Iulian, în calitate de administrator, solicită concesionarea terenului, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada București, nr.57, în vederea realizării unei construcții moderne cu destinația de spații de birouri, în vederea utilizării proprii și închirierii către alte firme.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 958,00 mp., care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada București, nr.57, având număr cadastral 42074, a fost întocmit Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.48.683/15.04.2025.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele și regimul tehnic din Certificatul de urbanism nr.35/10.02.2025 emis de către Direcția de Urbanism.

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

„ 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 42074, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada București, nr.57”

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.48.690/15.04.2025, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de 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 42074, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada București, nr.57, 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 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 958,00 mp., identificat cu număr cadastral 42074, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada București, nr.57.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.25.456/04.03.2025, societatea Sanda Agro S.R.L., prin domnul Brezae Iulian, în calitate de administrator al solicității, solicită concesionarea terenului, situat

în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada București, nr.57, în vederea realizării unei construcții moderne cu destinația de spații de birouri, în vederea utilizării proprii și închirierii către alte firme.

În acest sens, societatea mai sus menționată a obținut avizele de la principalii furnizori de utilități.

În vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 958,00 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 42074, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.48.683/15.04.2025.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele Certificatului de urbanism nr.35/10.02.2025 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.

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.42074.

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", art.308, art.309, art.312, alin.(1) și alin.(3) și art.362, alin.(1) și alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.13, alin.(1) din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015, privind Codul fiscal, prevederile Hotărârii nr. 256/25.08.2022 a Consiliului Local, privind aprobarea Regulamentului de 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 dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA

DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT

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 958,00 mp., identificat cu număr cadastral 42074, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada București, nr.57.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.25.456/04.03.2025, societatea Sanda Agro S.R.L., prin domnul Brezae Iulian, în calitate de administrator al solicității, solicită concesiunea terenului, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada București, nr.57, în vederea realizării unei construcții moderne cu destinația de spații de birouri, în vederea utilizării proprii și închirierii către alte firme.

În acest sens, societatea mai sus menționată a obținut avizele de la principalii furnizori de utilități.

În vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 958,00 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 42074, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.48.683/15.04.2025.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele Certificatului de urbanism nr.35/10.02.2025 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.

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.42074.

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", art.308, art.309, art.312, alin.(1) și alin.(3) și art.362, alin.(1) și alin.(3) din Ordonanța de

Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.13, alin.(1) din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015, privind Codul fiscal, prevederile Hotărârii nr. 256/25.08.2022 a Consiliului Local, privind aprobarea Regulamentului de 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 dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,
Burcea Mădălina**

ANEXA 1

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate privată a orașului Giurgiu, în suprafață de 958 mp. situată în orasul Giurgiu, Strada București nr. 57

Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu

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 concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 32.254/18.03.2025 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea dării in concesiune a unei parcele de teren in suprafata de 958 mp.

Scopul studiului il constituie analiza oportunității concesiunii terenului si estimarea valorii de redeventa pe an.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 14.04.2025 iar cursul euro este 1EUR= 4.9774 lei

Prezentul studiu este elaborat in 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 inchirierea bunurilor ce apartin domeniului public, contractul de inchiriere se va atribui prin licitație publică

Terenul in suprafata de 958 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Strada Bucuresti nr. 57. Terenul ce urmeaza a fi concesionat are destinatia intravilan curti constructii conform CF 42074. Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic terenul se afla in domeniul privat al UATM Giurgiu și este in intravilanul orașului Giurgiu. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 958 mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul 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 in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificata, completata si republicată.

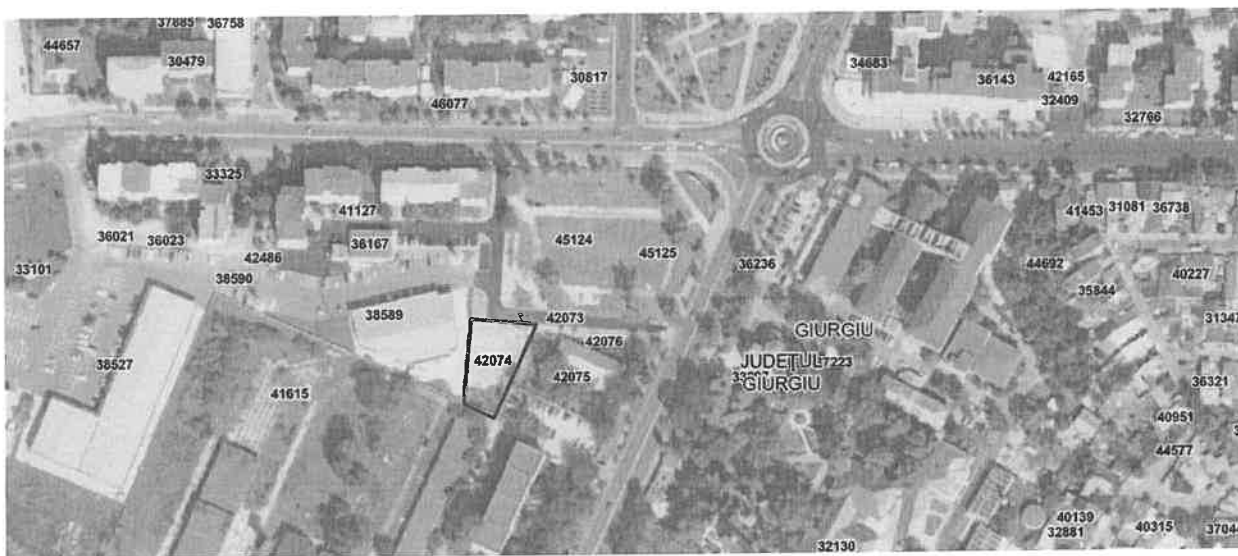
CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul inchirierii

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, Strada București nr. 57.

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Giurgiu conform CF 42074. Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafața de 958 mp, teren detinut in proprietate.

- Localizarea amplasamentului: intravilanul localității Giurgiu, jud. Giurgiu, Strada București nr. 57.



- caracteristici fizice ale terenului, (suprafața, forma, pante, deschideri, etc)
 - Forma: neregulată
 - Planeitate: Plan
 - Alte informații:
 - utilizarea actuală a amplasamentului: neutilizat la data inspecției
 - utilități - rețea de energie electrică, apă, canalizare, gaze în zonă
 - utilizarea terenurilor din vecinătatea amplasamentului: comercial, administrativ, social-cultural, învățământ, rezidențial

JustConta Business SRL

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

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

CAPITOLUL II

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 rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art. 17 din legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare executării, în maximum 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:

- ✓ 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 chirii 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 14.04.2025 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda comparației directe: 638.800 lei echivalentul a 128.341 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 638.800 lei.

Chiria anuala = 25.552 lei

Valoarea redeventei minime anuale este de 25.552 lei / an, respectiv 2.129,33 lei / luna.

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 concesionarea bunurilor ce aparțin domeniului privat , contractul de chirie se va atribui prin atribuire directa pe baza documentelor de atribuire.

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

Pe langa acestea, se vor adauga:

- Modelul de contract;
- Schita de amplasare in 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 inchiriere

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani. Subconcesionarea este interzisa.

CAPITOLUL VI
Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

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

ANEXA 2

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara:

➤ **Teren intravilan in suprafata de 958 mp**

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN
NR. CAD. 42074 IN SCOPUL CALCULARII VALORII MINIME A REDEVENTEI DIN CONCESIUNE,
PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizatori: MUNICIPIUL GIURGIU

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

- ✓ Evaluator Vierul Laurentiu Emil
- ✓ Economist Andronic Raluca

14.04.2025

SINTEZA EVALUĂRII

Raport 2.417 / 14.04.2025

Numele beneficiarului	MUNICIPIUL GIURGIU		
Utilizatori desemnati	MUNICIPIUL GIURGIU		
Data evaluarii	14.04.2025		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara proprietate privata formata din teren intravilan considerat liber de constructii – nr. cad. 42074		
Adresa proprietatii	Mun. Giurgiu, Str. Bucuresti 57. Acte de proprietate: Extras CF 4431 emis in 21.01.2025, CF42074.		
Proprietari	Primaria Municipiului Giurgiu, domeniul privat		
Numar Carte Funciara	42074		
Lista actelor de proprietate	Titlul de proprietate conform: Hotararea nr. 267 din 31/07/2007 emis de Consilul Local al Mun. Giurgiu; Act dezmembreare nr.2779 din 11/09/2007 emis de BNP Ujeniuc – conform extras CF atasat in Anexe.		
Utilizarea actuala	Neutilizat la data inspectiei		
Cea mai buna utilizare	Administrative, sociale si comercial		
Ocupanti:	Proprietar: ☒	Concesionar: ☐	Libera: ☒
Suprafete (mp)	958 mp conform Extras CF		
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in municipiul GIURGIU, jud. GIURGIU. Proprietatea imobiliara se află în zona centrala a orasului. Zona are caracter comercial 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-construiti. Zona dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii. Accesul la proprietate se face din bulevard prin alee asfaltata. Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaze (in zona). Teren imprejmuit partial cu gard plasa si gard de beton. Pe teren nu au fost identificate constructii.		
Descriere teren	Deschidere la alee asfaltata		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	Tip retele / instalatii	Distanța	
	Electrice	☒	La limita
	Incalzire	☐	La limita
	Alimentare cu apa	☒	La limita
	Alimentare cu gaze	☒	La limita

	Canalizare	☒	La limita
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	☐ DA ☒ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Teren liber de constructii conform extras CF atasat in anexe, fara sarcini.		
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unui teren intravilan central cu deschidere la bulevard prin alee asfaltata.		
Abordari in evaluare:	S-au aplicat urmatoarele abordari: abordarea prin piata - comparatii		
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	LEI	EURO	
	638.800	128.341	
- valoare unitara	667 Lei/mp	134 Euro/mp	
Valoare redeventa din concesiune pentru amortizarea terenului in termen de 25 de ani	25.552 lei / an respectiv 2.129,33 lei/luna		
Curs de schimb valutar (lei/EUR – curs BNR)	4,9774		

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
LAURENTIU-EMIL VIERU



CUPRINS

1.	CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	3
1.1.	Identificarea si competenta evaluatorului	3
1.2.	Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati	3
1.3.	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
2.	CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	7
2.1.	Date despre proprietatea subiect	7
2.2.	Date despre aria de piata	8
2.3.	Date despre proprietati comparabile	8
3.	CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR	9
3.1.	Piata imobiliara specifica	9
3.2.	Cea mai buna utilizare (CMBU)	10
4.	CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE	11
4.1.	Rationamentul asupra selectiei abordarilor utilizate	11
4.2.	Abordarea prin piata	12
4.3.	Abordarea prin venit	12
4.4.	Abordarea prin cost	13
4.5.	Rezultatele obtinute in urma aplicarii abordarilor	14
5.	CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE	15
5.1.	Analiza rezultatelor evaluarii	15
5.2.	Concluzia asupra valorii	15
5.3.	Mentiuni tranzitorii	16
	ANEXE	17

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2025. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei tertе persoane.

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



1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1. Beneficiarul: CONSILIUL LOCAL GIURGIU, persoană juridică.

1.2.2. Utilizatori desemnați: CONSILIUL LOCAL GIURGIU

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

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

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

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

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

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de către Client pentru **informare cu privire la valoarea minimă de pornire în organizarea licitației pentru concesionarea terenurilor și calculul redevenței din concesiune.**

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postală

Proprietatea este situată în GIURGIU, Str. București 57, jud. GIURGIU, Nr. cad. 42074, CF 42074.

1.4.2 Identificare cadastrală

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF 42074 a mun. GIURGIU, nr. cad. 42074.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății compusă din teren intravilan în suprafața măsurată conform CF 42074 de 958 mp proprietatea CONSILIUL LOCAL 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 CONSILIUL LOCAL 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.**

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

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

Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va atrage raspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

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

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

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9774 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **14.04.2025.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

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

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

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietatii și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum 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 și a fundației 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:**

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente:

- Hotărârea nr. 267 din 31/07/2007 emis de Consiliul Local al Mun. Giurgiu; Act de membrare nr.2779 din 11/09/2007 emis de BNP Ujeniuc – conform CF atașat în Anexa
- Extras CF 4431 din 21/01/2025, Nr. cadastral: 42074
- **din surse publice:**

analiza de piață – site-uri imobiliare și publicații de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat în ipoteza ca toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și nevinovate; orice abatere de la această ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage responsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.

- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit ca evaluarea să se realizeze în ipoteza ca amplasamentul îndeplinește toate condițiile legale privind mediul înconjurător, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se constată contrariul; aspectele care se vor identifica în acest caz, vor fi prezentate în cadrul raportului.
- nu au fost luate în considerare modificări legislative sau condiții de piață ulterioare datei evaluării care ar putea influența valoarea estimată; de aceea, valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă doar la data evaluării.

Ipoteze speciale:

Raportul de evaluare este realizat în ipoteza specială solicitată de client astfel încât redevența din concesiune să fie calculată pentru amortizarea terenului în 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 concesionari 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 cărui există activitatea de exploatare;
 - b) 40% la bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pe teritoriul căreia/cărui există activitate de exploatare;
 - c) 20% la bugetul de stat.
- (3) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.
- (4) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin (3), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:
- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
 - b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
 - c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

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

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - 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 14.04.2025.

⁴ 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 16.01.2025. Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului Primariei GIURGIU, la exterior, cuprinzand amplasamentul. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre beneficiar, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** loc. GIURGIU, Str. Bucuresti 57, jud. GIURGIU. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii GIURGIU, Str. Bucuresti 57, judetul GIURGIU, pe suprafata totala de 958 mp. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din bulevard prin alee asfaltata.



- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)**
 - **Suprafata 958 mp conform extras CF atasat in Anexe**
 - Forma: neregulata
 - Planeitate: Plan

⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

- 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:** comercial, administrativ, social-cultural, invatamant, rezidential

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 centrala. 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.

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

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

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

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pieti, 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.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ff0d7414119d42h313405d94f.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/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.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/tren-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-IDi0zm4.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/f654160h93i134i66ef7317fd214ee0hi.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/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/ff79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-municipiul-giurgiu-s-2500mp/7hde3824d36i7i87e6g33i74h6134h2h1.html>

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-oseaua-bucuresti-dn5-IDBInt.html? gl=1*1j5ssfz* gcl aw*R0NMLjE3MzMzMzgz3NDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..* gcl au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz* ga*MzgWNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.* ga NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzMzQzNjU5NDcuMCM4wLjA

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-semicentral-6237mp-266765832>

<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-247500052>

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh541134f01id73fde8744535ih0d78gh.html? gl=1*kqiarf* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-OrfyO0m2FECC XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEaAAtPwEALw 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/g282960ffi0d7414119d42h313405d94f.html>

<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>

<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-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*1kvyx4f* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f513471i.html? gl=1*erfbu0* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352e7737698gg7hei.html? gl=1*1oqz0k6* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

<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/pamant-intravilan/20edd62i604778ege490504h4h82134hg.html>

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/78086472796a6a55.html? gl=1*1n50m1o* up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_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/g09g4230ed1d755d1ehef89h6e1f306h.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-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html? gl=1*gcb142* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

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

i. informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau oferite spre vânzare
Proprietățile imobiliare comparabile sunt amplasate în localitatea GIURGIU, zone similare. Din studiul de piață realizat de evaluator, terenurile ofertate la vânzare cu amplasament similar au valori cuprinse între 50-125 euro/mp.

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere
În zona de amplasare a imobilului evaluat nu sunt amplasate construcții specifice rezidențiale. Zona de interes este în dezvoltare, se realizează proiecte imobiliare, deprecierea economică apreciată de evaluator este de 0%. Valoarea terenurilor urmează 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*⁶.

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

3.1.2. CEREREA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3. OFERTA

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 (n)	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 Ghizdaruului			
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	48.000,00	8,00	199.036,00	39,81		str. Plopiilor			
2.500,00	57.500,00	23,00	286.114,25	114,45	17				
1.340,00	26.900,00	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			
19.000,00	50.000,00	3,00	248.795,00	24,88		platf. Ziron			
2.500,00	12.500,00	5,00	62.198,75	24,88		in spatele fostului Com. 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 spate al Kaufland			
650,00	6.500,00	10,00	32.343,35	49,76		Drumul Plopiilor			
800,00	8.000,00	10,00	39.807,20	49,76		Intr. Hodovaia	vinde 2 terenuri		
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 DNS 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. Soimului	aproiere Vama		
300,00	29.500,00	98,33	146.789,05	489,30	9,6	Intr. Stupilor 3 inters Bd 1 Dec. 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. Soimului			
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	DNSD (Autostrada nemteasca)			
2.280,00	11.800,00	5,18	58.715,62	25,75		Miron Costin 86	fosta vile		
5.000,00	74.950,00	14,99	372.943,71	74,59		Padurea Balanocia, intre Lukoli 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		
1729	23.000,00	13,30	114.445,70	66,19	21.19 / 79	Str. Muntenia	canalizare, gaz in vecinatate		
2000	23.500,00	11,75	116.933,65	58,47		Str. Muntenia	aviz enei		
							Langa Euromobila, magazine cu beci pe teren, put cu apa, teren imprejmuit, str. asfaltata partial; PUZ P+4		
							Langa Euromobila, certifiurbanism		

Val. Euro 4,9759

Suprafata (mp)	Pret euro	Pret euro/mp	Pret lei	Pret lei/mp	deschidere (m)	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 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 Euromobil	lungime 70 ml ; ofertat din apr 2024 la acelasi pret
1700	25.000,00	14,71	124.397,50	73,18	11	Intr. Navodului	posibil. racord apa, canaliz, gaz, en electrica
800	16.000,00	20,00	79.614,40	99,52		Sos Alexandriei si Ulicioara Hodoioaiei	ofertat > 900 zile; a fost 19 eur/mp
2500	62.500,00	25,00	310.993,75	124,40	30	in apropiere Str. Decebal (150m) si sos. Giurgiu-Bucuresti (300m)	en electrica la limita proprietatii
3325	50.000,00	15,04	248.795,00	74,83	33	Giurgiu Nord, 120 m de DNS si la 600m de str. Plantelor	apa curenta, stalpi electricitate la limita propriu, restul utilitatii in apropiere
6237	87.000,00	13,95	432.903,30	69,41		Str Neajlovului	zon a rezidentiala, teren compus din 2 parcele 3734mp si 2503mp; acces asfaltat si pietruit
17500	142.000,00	8,11	706.577,80	40,38	23	In apropiere Gara de Nord	Latime acces 6 m; acces neamenajat; 2 fronturi stradale
10000	120.000,00	12,00	597.108,00	59,71	27	Giurgiu	zona rezidentiala
11250	149.000,00	13,24	741.409,10	65,90	66	Str. Gloriei aproape de Gara	se poate lori, acces privat
500	12.000,00	24,00	59.710,80	119,42	12	Str. Amforei	PUZ: P+2, plus 260mp drum servitute, neotociaza la 9000 eur
4000	44.000,00	11,00	218.939,60	54,73		In spate la TEC	ofertat si cu 12 eur/mp
300	28.500,00	95,00	141.813,15	472,71	9,6	1 Decembrie 1918 cu Str Stupilor 3	PUZ: P+M/P+1; fundatie
2000	80.000,00	40,00	398.072,00	199,04	32	Str. Lupeni	PUZ: P+2E, deschidere la str asfaltata, zona rezidentiala/birouri; 2 proprietati pe teren
10000	300.000,00	30,00	1.492.770,00	149,28	35	Sos Bucuresti vis-a-vis Dunareana	pomi fructiferi si adapost agricol pe teren
2000	23.500,00	11,75	116.933,65	58,47	33	In apropiere de Euromobil	oferta cel putin din apr 2024 cu 24500
2000	39.980,00	19,99	198.936,48	99,47		zona Plase sudate in vecinatatea fabricii de ulei Valceanca, intrare	acces usor la ambele capete
4807	100.947,00	21,00	502.302,18	104,49	45	In spate la Motel Prietenia	se poate parcela 2000 mp, D29mp - 50000 eur si 2807mp, D16mp - 50000 eur; zona rezidentiala, a fost apretat cu 15eur/mp in apr 2024
5000	60.000,00	12,00	298.554,00	59,71	20	Sos Ghizdarului	in apropiere bza sportiva
1700	25.000,00	14,71	124.397,50	73,18	11	Intr. Navodului	posibil. racord apa, canaliz, gaz, en electrica
2175	43.478,25	19,99	216.343,42	99,47		Zona Remus	apa, en electrica la limita proprietatii
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	toate
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		la Centura noua	pretabil mini ferme, gara, 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	posibil. racord apa, canaliz, gaz, en electrica
1400	21.000,00	15,00	104.493,90	74,64	16	Str. Stanestiului (vecinat fost combinat)	pretabil rezidential, parc auto, livada, solarii
2500	57.500,00	23,00	286.114,25	114,45	17	Navodului 7	posibilitate lotizare
1500	29.000,00	19,33	144.301,10	96,20	28	str. Rarau (din sos. Balanai)	apa si canalizare pe proprietate, gaz si energie electrica la limita proprietatii
						apa, canaliz, gaz, en electrica la limita proprietatii	imprejmuit gard sarma, acces strada asfaltata
							pretabil casa, livada, gradina

400	42.500,00	106,25	211.475,75	528,68	21	Negru Voda 162 A	apa potabila si posibilit. de racordare la electricitate, gaz, canalizare	imprejmuit gard beton, intubulat
1017	26.000,00	25,57	129.373,40	127,21	15	Sos Alexandriei cu Ulicioara Alexandriei		lungime 65,5 m
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 strada 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 casa P+1 = 588mp 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.⁸

3.1.5. CONCLUZII

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

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.

⁸ 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 construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

În acest caz, considerăm că utilizarea comercială este cea mai potrivită având în vedere localizarea proprietății, respectiv zona cu caracter administrativ și comercial.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, proprietatea imobiliară rezidențială: este permisă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

Conform datelor analizate și a indicatorilor urbanistici pe care îi permite zona, cea mai bună utilizare a terenului liber o constituie dezvoltarea unor proprietăți administrativ/sociale și comerciale.

Conform analizei de piață realizate de evaluator, valoarea de piață a terenurilor libere de construcții are valoarea de piață încadrată în plajă 50-140 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 comparatia 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
638.800	128.341	-	-	-	-

Valoarea minima a redeventei din concesiune: 25.552 lei / an, respectiv 2.129,33 lei/luna.

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARI

În aplicarea abordărilor și metodelor pentru estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății subiect, în scopul garantării împrumutului, au fost utilizate date de intrare obținute de pe piață. Astfel, pentru aplicarea **abordării prin piață** s-au utilizat date de intrare obținute de pe piață. Pentru **abordarea prin venit** 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 deprecierii existente pe piață.

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

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piață specifică prezentate în raport, au condus la faptul că **abordarea prin piață** este cea mai **relevantă și adecvată** pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect, raportat la scopul evaluării – **valoare de vânzare pentru stabilirea redevenței din concesiune pentru o perioadă de 25 de ani**.

Valoare de piață recomandată	
ABORDAREA PRIN PIATĂ	
lei	euro
638.800	128.341

* Valoarea minimă a redevenței din concesiune: 25.552 lei / an, respectiv 2.129,33 lei/lună.

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	145.000
Suprafata- m ²	958,00	268,00	2.102,00	1.200,00
Pret oferta €/m ²		112	152	121
Ajustare pentru negociere		-20%	-20%	-5%
Valoarea ajustare		-22	-30	-6
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 5% - 25% .Proprietatile comparabile oferitate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective.			
Pret ajustat		90	122	115
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		89,6	121,8	114,8
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		90	122	115
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		90	122	115
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de piata	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			
Pret ajustat		90	122	115
Localizare	Bd Bucuresti 57	Str. Toporasi, nr. 16	Str. Garii 90	Kaufland
Ajustare		34%	0%	-7%
Valoarea ajustare		30	0	-8
Explicatie ajustare	Sunt necesare ajustari pentru localizare, comparabila 1 fiind amplasata in zona similara dar cu acces din alee secundara, specific locuinte unifamiliale iar comp 3 alaturi de Kaufland, acesta asigurand vizibilitatea comerciala. Analiza de piata indica o ajustare determinata pe baza interviului direct cu agentii imobiliari de 5-34%			
Acces/ Vizibilitate	f.bun/f.bun	bun/inf	bun/bun	bun/bun
Ajustare		15%	10%	10%
Valoarea ajustare		13	12	11
Explicatie ajustare	Comparabilele au fost ajustate pozitiv. Subiectul raportului de evaluare are deschidere la bulevard in imediata apropiere a unei parcuri publice, aceasta permite o dezvoltare comerciala, rapida si sustinuta. Analiza de piata si interviul direct cu agentii imobiliari indica o ajustare valorica in plaja 10-15% pentru acest element de calcul.			
Utilizare	comercial	rezidential/comercial	comercial	comercial
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu sunt necesare ajustari.			

Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT max=4mpADC/mp , POT=60%	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-construcții in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.			
Deschidere	46	10	22	20
procentul laturilor	2,21	0,37	0,23	0,33
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu sunt necesare ajustari, deschiderea este suficienta pentru utilizarea in conformitate cu destinatia.			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	958	268	2.102	1.200
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	nu sunt introduse ajustari			
Alte ajustari		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost identificate alte ajustari.			
		da	da	da
Ajustare neta		44	12	3
		49%	10%	3%
ajustare bruta		43,88	12,18	19,51
		49,00%	10,00%	17,00%
Pret ajustat		133	134	118
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	134	667		
Valoare teren	128.341	638.805		
rotunjit la	128.341	638.800		
Curs Euro	4,9774	0		
		133	134	118
		-11,74%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (118 E/mp la 134 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 2 a indicat ca valoarea acesteia este 134 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 638.800 lei.

Valoarea redeventa din concesiune in conditiile	
25.552,00	lei redeventa anuala
2.129,33	lei redeventa lunara

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

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



Teren intravilan de vanzare/inchiriere in Giurgiu linga Kaufland

Giurgiu, Giurgiu

175 000 €

146 C/m²

Tara de masă
4.316 RON / luna

Alina
129.938 RON (15%)

Pentru a vedea
30 ani

Făcete calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață utilă:

1.200 m²

Tip teren:

Care informații

Locație:

Care informații

Dimensiuni:

Care informații

Viziune la distanță:

Care informații

Tip vânzare:

agenție

Descriere

De vânzare teren intravilan categoria folosință pământ construit comercial în suprafață de 1200 mp, poate fi folosit la orice activitate comercială, pot fi construite toate tipurile de servicii.



dan.alexandru967
Agent
0729 089 222

-40

Sunt interesat de aceasta p...
as dor sa pot primi mult
informații în ceea ce a efec
tuate

146 C/m²

Trimite mesajul

Raportează



Vrei un gard care sa te tina?
Livrare in toata tara. Montaj

146 C/m²

KIWI FINAN
Finanțare și investiții

146 C/m²

146 C/m²

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h313405d94f.html>

Teren intravilan de vânzare 300mp
Gurgu, Gurgu

28 500 EUR negociabil

0769886264



Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Ma este ok?

Accuși fier?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Accuși fier?

Contactează

Daniel

Proprietar, imobil

Contactează

Distribuie anunțul pe

f g o

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

- construcție finalizată cota 0

- lungime 10.6m

- latime 9.6m

- posibilitate construcție P+M sau P+1

- posibilitate apă curentă + canalizare și gaze la poartă. Dețin certificat de urbanism

Mai multe detalii în privat. Nr tel

0769886264

Teren intravilan de vânzare 300mp

Gurgu, Gurgu

29 500 EUR negociabil

0769886264



Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Ma este ok?

Accuși fier?

Contactează vânzătorul

Fă oferta



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

Teren

Gurgu, Gurgu Viz pe harta

30 000 EUR

Specificatii

Suprafata terenului 268 0 m²

Descriere

Teren intravilan in oras Gurgu, judetul Gurgu, strada Topolasi nr. 16 cu cadastru intravilan 268 mp. Deschidere 10 mp. suprafata totala 268

0762660097

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAI/CcXrssiSAqagFYaAsylEALw_wcB

Teren

Gurgu, Gurgu Viz pe harta

30 000 EUR

0762660097

Specificatii

Suprafata terenului 268 0 m²

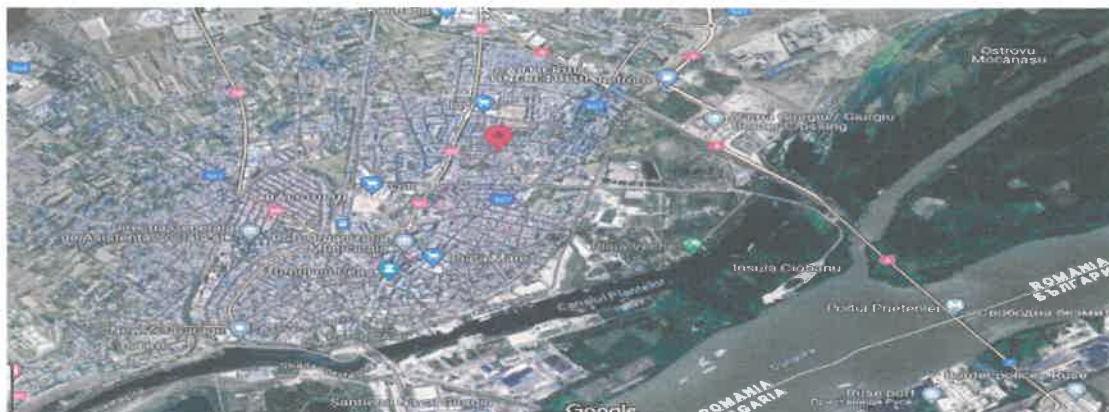
Descriere

Teren intravilan in oras Gurgu, judetul Gurgu, strada Topolasi nr. 16 cu cadastru intravilan 268 mp. Deschidere 10 mp. suprafata totala 268

Euna ma intereseaza oferta dumneavoastra. Ma este interesat

[Adauga favor](#)

[Contactează vânzătorul](#)



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

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

0726186265

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Bună! mă interesează oferta dumneavoastră! Va este răbdător

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe str. Intrarea Otiliei. Într-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 acestea sunt în regulă. Vânzare se poate face imediat! Nu accept propuneri de rate sau alte variante. Prețul este de 35.000 euro.

➕ Adaugă favor ?



Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe str. Intrarea Otiliei. Într-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 acestea sunt în regulă. Vânzare se poate face imediat! Nu accept propuneri de rate sau alte variante. Prețul este de 35.000 euro.

Vezi detalii pe www.justconta.ro

0726186265

Anunțuri recomandate

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

Teren Construcții intravilan de 500 mp, în Tineretului

24.500 €



Mihai
Negru Sistem S&S

0726340034
Apelează acum

Trimite mesaj

Activati notificările acum pentru cele mai bune oferte imobiliare din zona!

Activati

imobiliare.ro

Vrei un credit
cât pentru tine?

Profită acum de cea
mai mică dobândă

SIMULEAZĂ CREDIT

Vezi Hartă

Descriere

Cartier Tineretului - Iotun de casa

Detasat - teren intravilan

Se vand 22 de terenuri de casa de 500mp

Comision 0%

Se pot face constructii pe terenul intravilan si pe terenul

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



Teren intravilan de vanzare/inchiriere in Giurgiu linga Kaufland

Giurgiu - Giurgiu

175 000 €

1.56 €/m²

Tota este imată
4.316 RON /lună

Avans
(28.938 RON + 15%)

Perioada (maxim) utilitatii
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă
1.200 m²

Locație

Vizionare la distanță

Cere informații

Cere informații

Tip teren

Dimensiuni

Tip vâncător

Cere informații

Cere informații

agenție

Descriere

De vânzare teren intravilan categoria folosință utilă, construit, comert al în suprafață de 1.200 m² toate utilitățile a firmă de construcții. Pretabil în construcții spații comerciale sau spații de birouri.



dan.alexandru967
+40729 089 232

+40

Sunt interesat de aceasta oferta dar sa pot afla mai multe informatii înainte de a efectua plata

Trimită mesajul

Raportează



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

14000

14000

KIWI K FINAN

Trakia - Bucuresti - Romania

Adresa: Bucuresti, Strada 131, Nr. 131, Sector 4, Bucuresti

Adresa: Bucuresti, Strada 131, Nr. 131, Sector 4, Bucuresti

https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/propietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?_gl=1*gvrraa*_up*MQ_.&gclid=Cj0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAd aPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

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

320 000 EUR

0749274716

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Suntă mi interesează oferta dumneavoastră. Mă este va rog să

Adaugă favoritul

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 833

Raportează

Lazar Gheorghe

Trimitere mesaj
Vezi toate anunțurile

Urmărește



Specificatii

Suprafata terenului	2102 0 m ²	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.rqmimo.ro



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-XV0703631?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 4.675 mp reprezintă o roșă masă de cărămidă. Terenul este impresionant și poate fi utilizat ca depozit, mini port, atelier. Același proprietar are 3,72 mp aloc (1 clădire administrative), având 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 navele de apă și transport, ceea ce o face ideală pentru dezvoltarea activității și o oportunitate unică pentru investitori interesați să valorifice beneficiile acestei locații deosebite.

[citește mai mult](#)

Specificatii

Distanta cartierului	Distanta - BTZ Giurgiu
Suprafața teren	16879 mp
Tip teren	constructii
Dispoziție teren	intravilan
Front strădă	208 m

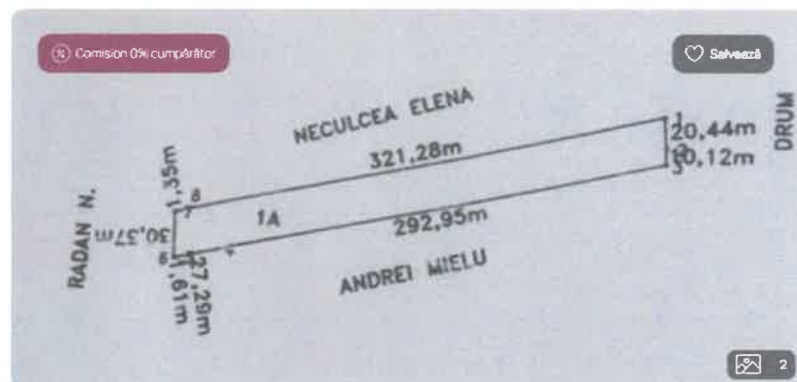
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-XV0703ANG?lista=309213849&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4128771764>

Super teren intravilan

Georgiana Ciocanescu · Vezichie

120.000 €

Simulează credit



Descarcă albumul Raportul de vizită



Descriere

Proiectat și construit în conformitate cu planurile de construcție existente, terenul este situat în zona de dezvoltare urbană, în apropierea drumurilor principale și a zonelor rezidențiale. Terenul este potrivit pentru construirea unei case sau a unui teren de construcții.

Specificații

Suprafață totală	9690 mp
Suprafață construită	construcții
Suprafață intravilană	intravilan
Înălțimea maximă	50 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

149.800 €

Version 1.0.0 (2019-01-20) [View source](#)

[Accueil](#)
[Qui sommes-nous ?](#)
[Nos services](#)
[Nos clients](#)
[Contact](#)
[Emplois à crédit](#)



Costy

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descrizione

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

0762660997

Giurgiu, Giurgiu, Vezi pe hartă

Specificati

Suprafata terenului 268 0 mp

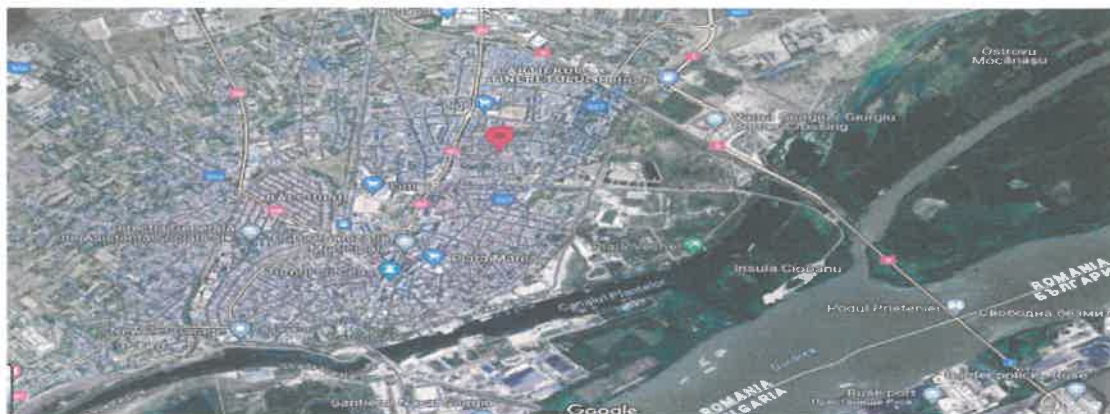
Descriere

Teren intravilan in oras Giurgiu, judetul Giurgiu, strada Toporas nr. 16 (ex cartosii, intabulare 268 mp, Deschidere 10 mp, suprafata totala 268

Eună mă interesează oferta dumneavoastră. Vă este valabil?

Adaugă foto: ?

Compartă această vânzare



<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

proprietar

0722 662 661

Apelarea agent

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:





<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

0724026795

Giurgiu, Giurgiu, Vici pe Râdă

Specificati:

Suprafata terenului 2175,0 mp

Descriere

Vand teren pentru constructii 2175 mp, sau 4350 mp pe Strada Poligonului intrate din DT5, BT5, E55, Giurgiu-Buzănești, în apropiere de Biserica Remus în zona de vile. Utilitati: apă, curent electric la capătul terenului. 1000 mp plantati cu viță de vie. Teren cu potențial pentru investiții. Preț negociabil. 19 99 €/mp. Telefon: 0724 026795, suprafața totală: 2175

Suntă interesat să știu
Dumneavoastră: Mai este valabil?

Adaugă fișier 7

Contactează vânzătorul

Pe oferta

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=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Vând schimb teren intravilan cu apartament garsoniera auto

24 500 EUR negociabil

0722116876

Gurgu, Gurgu Vezi pe hartă



Ești mai interesat de oferta
Comuna voastră? Mai este valabilă!

Adaugă foto ?

Confidează vânzătorul

Fă ofertă

View-uri: 354

Raportază



A

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



LUISAVIAROMA



Descriere

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



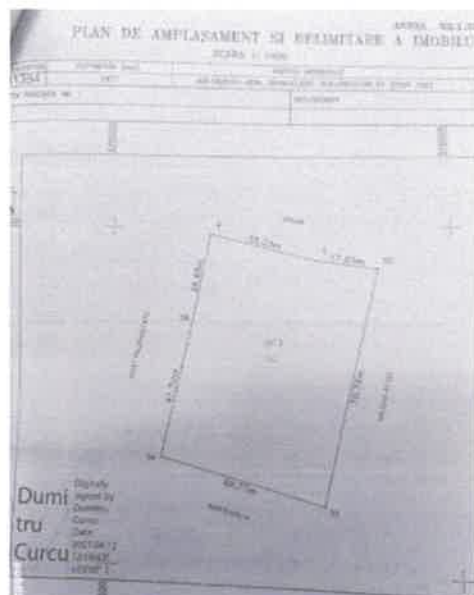
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1*1kkyx4f* up*MQ..&gclid=Cj0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

20 EUR

0766142675

📍 Giurgiu: Giurgiu 📍 Vezi pe hartă



🔔 Sună-mă și mă înștiințează dacă oferta s-a schimbat sau a fost scoasă din vânzare. Mai este valabilă!

➕ Adaugă foto ?

Contactează vânzătorul

📞 Fă ofertă

👁 Vizualizări: 18

🚩 Raportează



florin30maif

📄 Contul este validat

Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

De vânzare teren intravilan în Giurgiu. Soseaua București - vis a vis de euromobilă 3477 mp

Deschidere stradală 50 m lungime 70 m

Pret negociabil 25 euro mp

Pret final 20 euro mp



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html?_gl=1*1nwxihd*_up*MQ_.&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNVAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR negociabil

0740223503

Giurgiu, Giurgiu   [Vizui pe hartă](#)

Bună, m-a interesat oferta dumneavoastră. Mă este validă?

Descriere

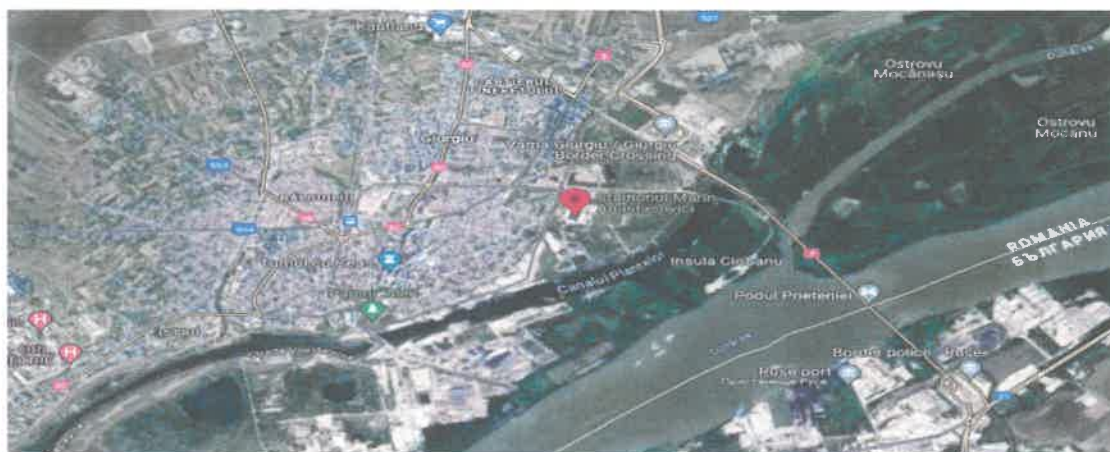
Vand in municipiul Giurgiu, la a-ia de statiuni de cale ferata - Mann Anastasovici - la o distanta de 200 m de Dunare, un teren intravilan de 1665 mp, cu posibilitati de edificare si cu deschidere pe doua laturi de terenuri de forma dreptunghiulara, pentru acces la drumul public destinat. Locatia este ingrandita cu pământ din planul de dezvoltare urbană și dispune de o linie subterană proprietate privată de curent electric, de circa 600 m de la stația până la Dunare; linia are o tensiune de 220 kV și 300 kV pentru care se definește contract de furnizare curent electric de la ENEL, la care plata este la c.a. facturilor întocmite pentru pierderile din pamant.
Pe acest teren se mai afla urme de pereti, case au fost pastate pentru eventuala reconstrucție a spațiilor interioare.
Este o locație care s-a arătat foarte bine pentru depozitarea materialelor, interioare pentru camioane de răsă, stație de reparat și de încălzire cu curent electric a autoturismelor, popoare și încălzire ale activității.
Vanzarea se face direct de către proprietar. Activul este liber de orice sarcini și are toate actele legale necesare vânzării imediate. Locația are toate funcțiile, în care apar și peretele interioare, pentru care se poate solicita modernizarea clădirii față de mai, în funcție de cheltuieli suplimentare pentru obținerea actelor necesare pentru o construcție nouă.
Prețul este 32.000 EUR teren - negociabil.
In vederea în care se solicită necesitatea mai multor amănunte acestea vă vor fi date la telefon.

[Amplii teren ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 553](#)



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=Cj0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAd aPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

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

320 000 EUR

Tronsoni validat

0749274716

0749274716

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

320 000 EUR

0749274716

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este vândut?

Adaugă favor ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Visualizări: 533

Raportează



Lazar Gheorghe

Tronsoni validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește



Specificatii

Suprafata terenului

2102.0 m²

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.romania.ro



JustConta Business SRL

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

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

https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i134i66ef7317fd214ee0hi.html? gl=1*dt6aol* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNvAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Nr. cad. 35209

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

32 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vizi pe hartă



0762300346

Bună, mă numesc Serafim Florin. Cum vă numește?

Adaugă foto 7

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizări: 851

Raportează

Serafim florin

Agent vânzări

Vizualizează anunțurile

Înregistrare

Descriere

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



JustConta Business SRL

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

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

https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f513471i.html? gl=1*erfbu0* up*MQ_&gclid=Cj0KCQjwiMm wBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

Teren

10 EUR + cheltuieli postale

Este o improprietate pînă
sumă de 1000 lei este egală

Gurga Gurga Vici pe tîrziu

Descriere

Vand teren 5000 mp in zona Gurga cu deschidere 20 m la sos Ghidolului
Utilitati - se pot trage din sos Ghidolului
Acumulate - case si case si pot fi aduse comerciale sau diverse activitati
PRET: 10 euro negociabil

Vedeti pe www.romania.ro

Aziut fier 7

Contactați vânzătorul

Făceti



https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352e7737698gg7hei.html?_gl=1*1ogz0k6*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARisABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Sud-Vest, Vezi pe hartă

Scutit de impozit pe terenul de construcție

Adaugă Rețetă

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 1535

Raportează

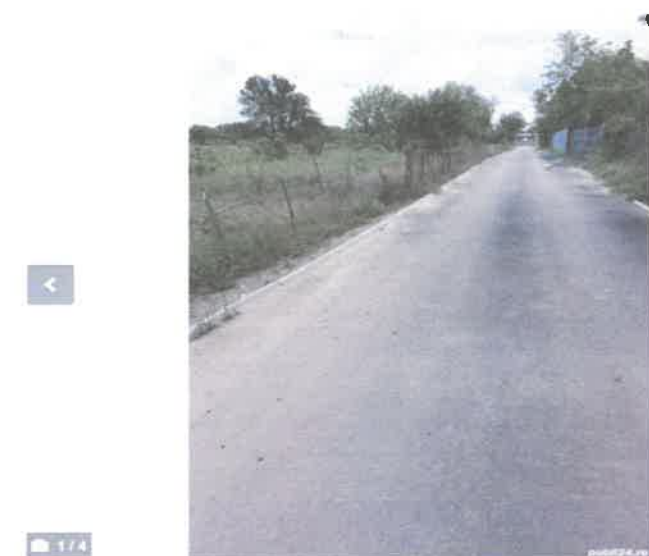


Marga

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



1/4



Descriere

Vand teren intravilan situat in Giurgiu, Sud, Giurgiu pe intrarea travasului
suprafata: 1700 m patrati cu deschidere 11 metri
prioritatea de construire casa si racordare la rețeaua de apă si canal, curent electric si gaze



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

Vand teren in mun Giurgiu 2000 mp categ curti constructii

80 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă



0723190466

Ești mai interesat de oferta
Dumitru, castră. Mai este la achiziție?

Adaugă faimă

Contactează vânzătorul

Fa o ofertă

Vizualizări: 868

Raportează

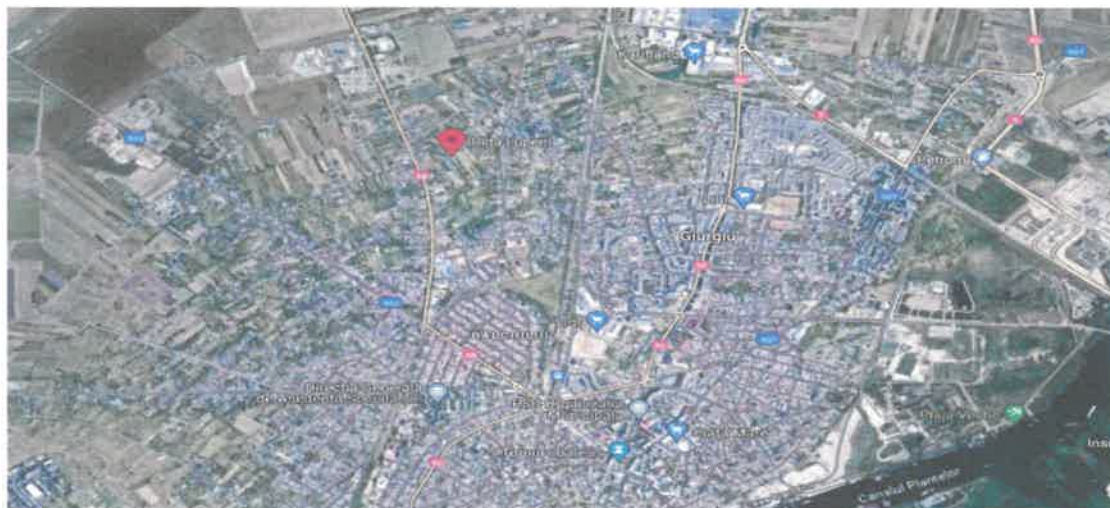
ION

Vezi toate anunțurile

Unmărește

Descriere

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



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

Vand teren intravilan 3500 mp iscip giurgiu

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

7 EUR negociabil

0766426548



Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este yala

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 450

Raportează



Ciprian Popa

Telexon validat

Vezi toate anunțurile

Unsește

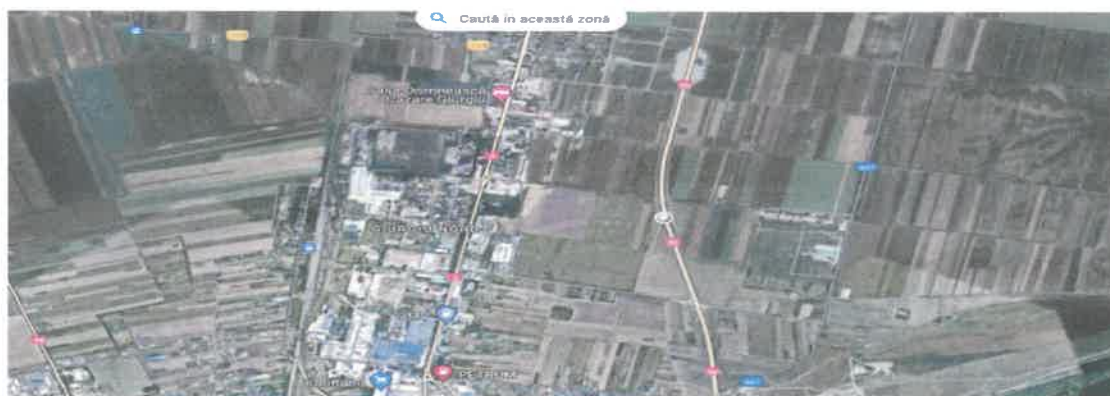
Specificatii

Suprafata terenului

3500.0 m²

Descriere

Vand teren 3500 mp situat intre CAP 9 MAI si iscip Giurgiu fara utilitati cu acces din DN5 pe la Plase 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/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-2-5-ha-giurgiu/3d06g60271i373g01d08efe5dhdh0856.html>

Teren 2.5 ha Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta



10 RON



0723171591

Bună! mă numesc Ada și sunt
comercialistă. Mă puteți văzător?

Adaugă foto 7

Contactează vânzător

Pe plată

Incursivă: 100

Ramburs



Adrian Dobie

Comercialistă
Vânzător de terenuri

Intermedie

Distribue anunțul pe

Descriere

De vânzare teren 2.5 ha situat pe centura Giurgiu între Vieu și Balanu, deschidere centura 63 m drum lateral pe 39 m. Pret 2.5 eur pe mp. Carte funciara

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

Teren

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

8 EUR minimum



0761221231

Bună! mă numesc Ada și sunt
comercialistă. Mă puteți văzător?

Adaugă foto 7



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03e1e3e000407ddd1edge3i4fe95f9i7.html>

Teren de vânzare în mun Giurgiu

23 EUR

0762267286

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă



Ești mi sinteresează oferta
„Teren de vânzare în mun Giurgiu”

Adaugă în fav

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 3306

Raportează

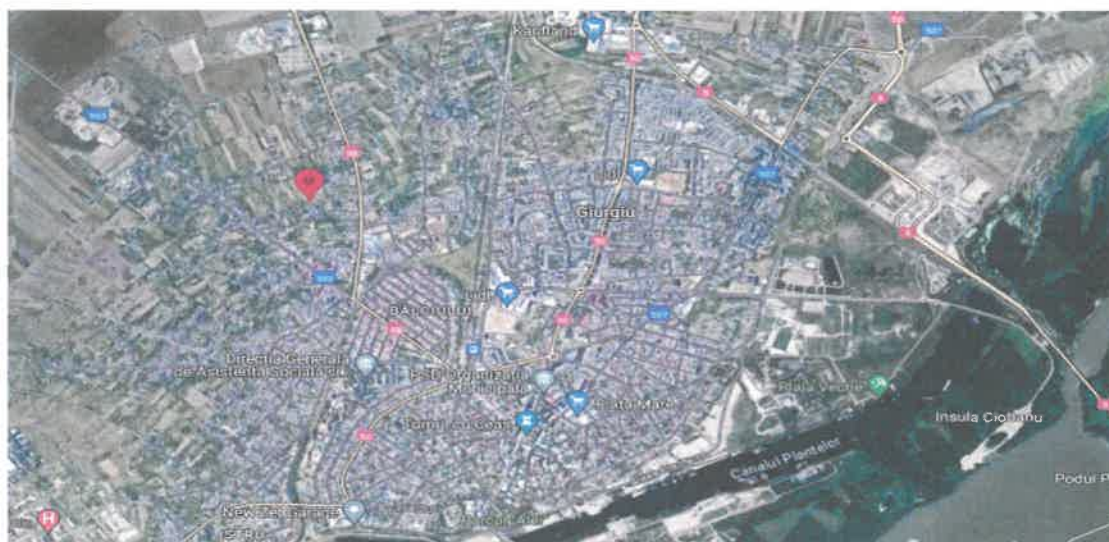
a alex slav

Trăiești în Giurgiu
Vezi toate anunțurile

Membru

Descriere

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



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

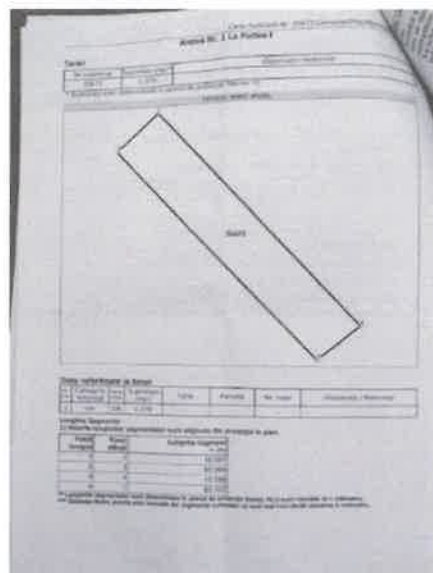
CF35673

Teren Intravilan Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu Vest, Vezi pe hartă

15 EUR negociabil

0722265219



Ești în interesul clientului
dumneavoastră? (Pentru a vedea)

Adaugă favoritul

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizări: 453

Raportează



Florin

Te telefonăm la domiciliu
vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

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

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

Vand tere intravilan 10000 metri patrati Oras Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu | Vezi pe harta

Descriere

vand teren intravilan 10000mp Oras Giurgiu zona platforma Drom Soseaua Sloboziei

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

5 EUR

072238256

Bună, mă interesează oferta
Cum se poate afla mai multe detalii?

Adaugă teren ?



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

Teren intravilan

Giurgiu, Giurgiu | Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului 2530 0 m²

Descriere

Vand teren intravilan in spatele fostului Combinat Chimic 2530metri patrati pret 56metri patrati

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

5 EUR

0733563870

Bună, mă interesează oferta
Cum se poate afla mai multe detalii?

Adaugă teren ?

Contactează vânzătorul



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh541134f01id73fde8744535ih0d78gh.html>

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

0724877389

Giurgiu, Giurgiu - Vizi pe hartă



Sunt încă interesată de oferta dumneavoastră. Mă puteți suna?

Adaugă favoritul

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 850

Raportează



Stefan

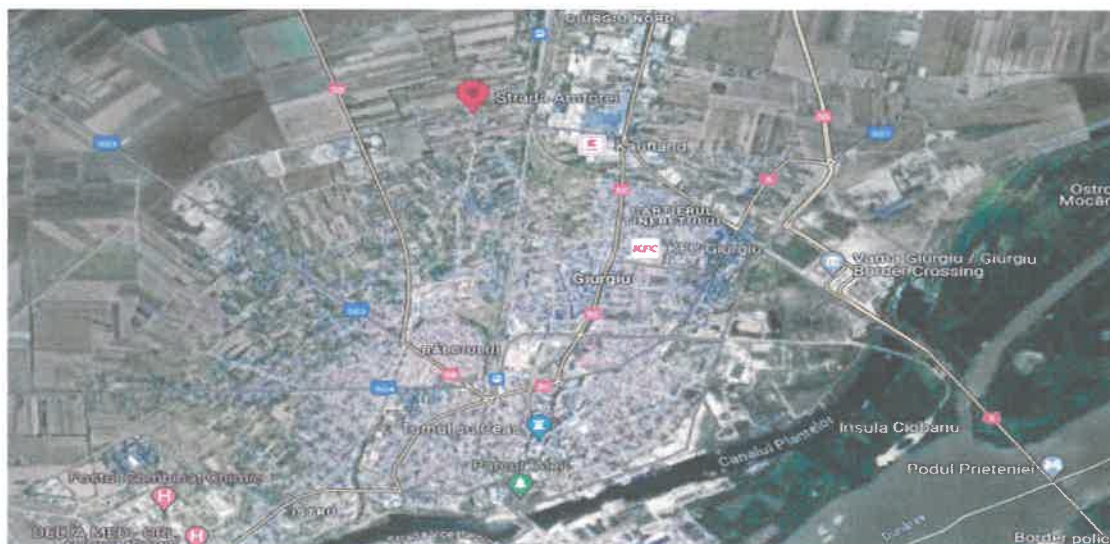
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

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

Vezi detalii pe 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

0729355651

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

Ofer spre vanzare teren intravilan in suprafata de 6237 m.p. situat pe str. Iuliu Ceaușescu cu deschidere de 17 m. in oras Giurgiu judet Giurgiu Zona este in plina dezvoltare in vecinatate fiind construite multe case si vile Terenul este potrivit pentru constructia casei si a terenului auto. in. Posibilitate racordare la apa curenta gaze si electritate. Pretul este de 14 Euro m.p. existand posibilitatea de a face schimbul cu apartament avand etaj 4 si plus oferta Tel.

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este interesant?

Adaugă fier ?

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

Super oferta

10 EUR

0787535867

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Specificati

Suprafata terenului 2800 0 m² Front strada 100m

Descriere

Giurgiu 2800 mp. intravilan cu posibilitate de extindere până la 3500 mp. Locat în spatele Kaufland. Pret de orza.

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

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este interesant?

Adaugă fier ?

Contactează vânzătorul

Fă planșă

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

Teren intravilan

15 000 EUR

0755577740

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

Terenul are 2000m si se afla lângă centura nouă a Giurgului.

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este interesant?

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/1f79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

Terenuri intravilane de vanzare

19 EUR

0767480290

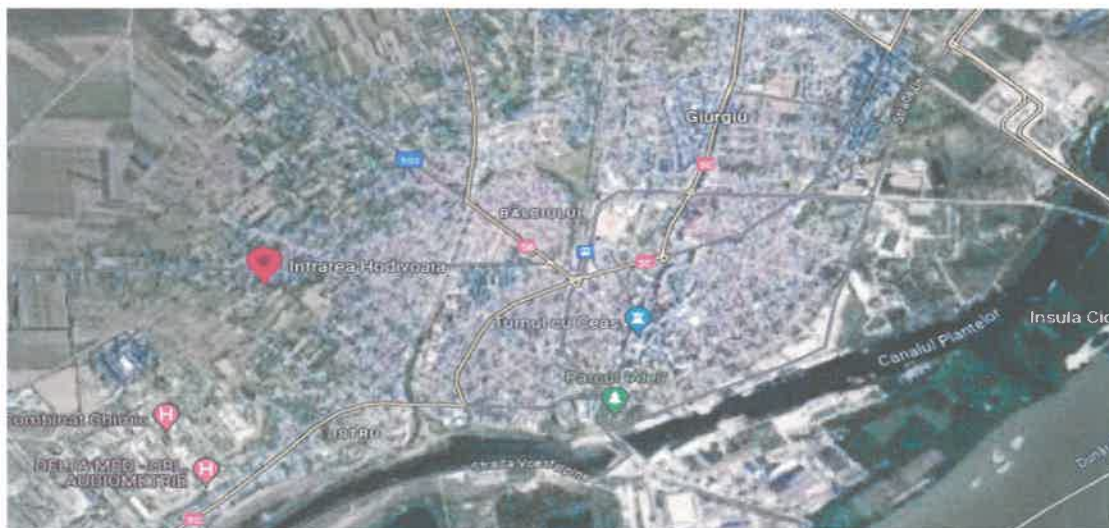
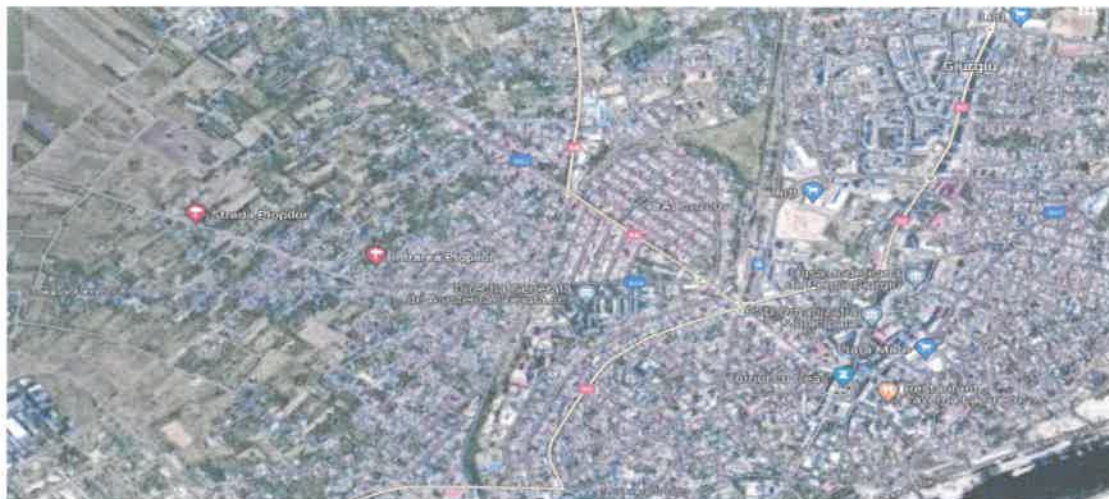
Georgiu, Giurgiu Vizit pe harta

Descriere

Vand terenuri intravilane de 550-600 m². Acesta sunt situate pe Sos. Alexandriei. Cel de 650m² este situat pe Drumul Poporului la circa 600m² de sfa de Clinică Medicină.

Ziua mă interesează oferta
dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adresa fieri ?



JustConta Business SRL

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

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

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

0722344835

📍 Giurgiu: Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Eu nu mă interesează oferta
Sună-mă la 0722344835

Specificatii

Suprafata terenului: 1000 0 m² Amenajare strazi: Pieleute

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie

+

🔍 Adaugă foto ?

Contactează vânzătorul

📞 Fa oferta

Descriere

De vânzare teren intravilan în Giurgiu, cu o suprafață de 1000 de metri pătrați. Terenul se află situat pe strada Tineretului, la 100 de metri de sensul giratoriu Klaufland.

Terenul are o deschidere de 96 de metri, cu posibilitatea de împărțire în loturi. Proprietatea are acces la gaze și curent electric în limita terenului.

Proprietatea este de vânzare la suprafața totală la prețuri de 25 euro/mp, negociabil.

👁 Vizualizări: 1349

🚩 Raportează



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

Pamant de vanzare

Google Maps

12 EUR negociabil

0736693940



Marcador

43.916596, 25.986030

Compartă

1/5



Descriere

Pamant de vanzare 1.500m² 57m strada



Bună! Mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

Adaugă favoritul

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizări: 1452

Raportează



Yuli

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



-45%

1.839.00 RON

2+37.00

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-intravilan/20edd62i604778ege490504h4h82134hg.html>

Pământ intravilan

22 EUR negociabil

0751590572

📍 Gurgu, Gurgu 📍 Vezi pe hartă



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Cum este valoarea?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

📧 Trăiește

📍 Vizualizări: 142

📌 Reprezintă



mesarios

📍 Trăiește în zona
Vedeți toate anunțurile

📌 Urmește

Descriere

Pământ intravilan de 5212 m pătrați deschidere 30 cu 70 bun pentru mini ferme - complexuri garaje - mini teren fotbal sau și parcare auto
Posibilitate racordare apă curent electric toate utilitățile - iesire la 25 m pe centura nouă vamă pe dn5 București

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1000-mp/025.552h30hf7d7h801e3geh44d269dg1.html>

Teren intravilan 1000 mp.

22 EUR negociabil

0727896284

📍 Gurgu, Gurgu 📍 Vezi pe hartă

Descriere

Se vinde teren cu suprafața de 1000mp pe str. intrarea Sominului aproape de Vama. Are descrierea de 145 mp. se află între case și are acte în regulă
Staful de curent se află lângă teren și utilitățile sunt în zonă

Adaugă fișier ?



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

Teren intravilan

9. Georgia, Georgia 9. Vezzi pe harta!

Describe

10000 mp. l ha, deschidere 36 m, apă curent 100 piersi, pom. fructe: adăpost agrobiotehnice, contactare

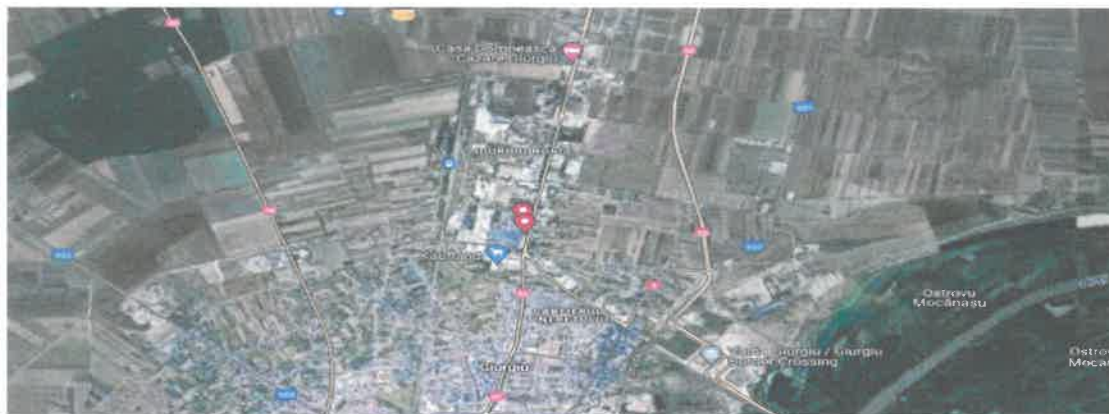
Vezi detalii pe www.economia.ro

30 EUR

© 2004 Blackwell Publishing Ltd
Journal of Internal Medicine 255: 105–112

• **Account Size ?**

Contactați vânzătorii



<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

0736144513



Bună, mă interesează oferta
„Vand teren oras Giurgiu”

Adaugă favoritul tău

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizări: 300

Raportează



Cristina Iulia

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

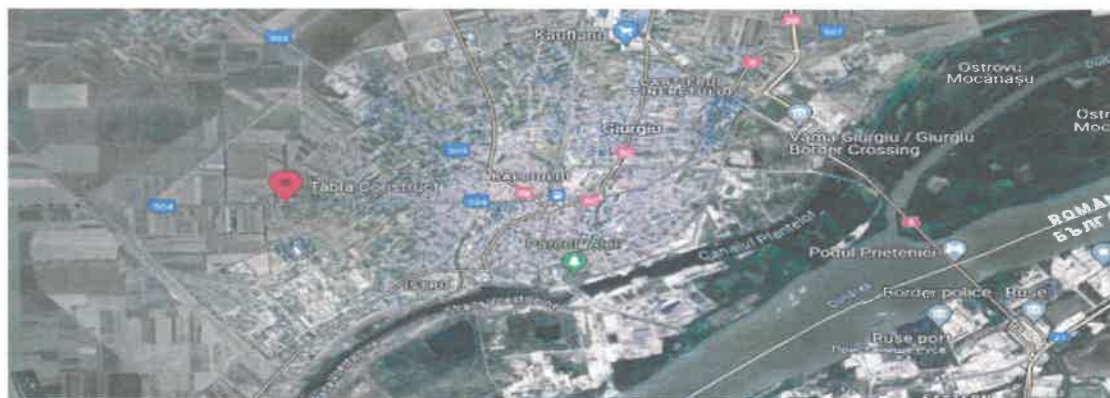


Descriere

Vand teren oras Giurgiu

1300 metri patrati intravilan 13 metri deschidere

Terenul se afla pe sos Alexandrei 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

Grigoriu, Grigoriu Vedeți pe hartă

35 EUR

0723700153



Eu mă interesează oferta
Dumneavoastră. Mi-ați scris la adresa:

Adăugați e-mail

Contactați vânzătorul

0 1 ofertă

Visualizat: 174

Raportați

E

Elena Daniela Tirc.

Te telefonăm

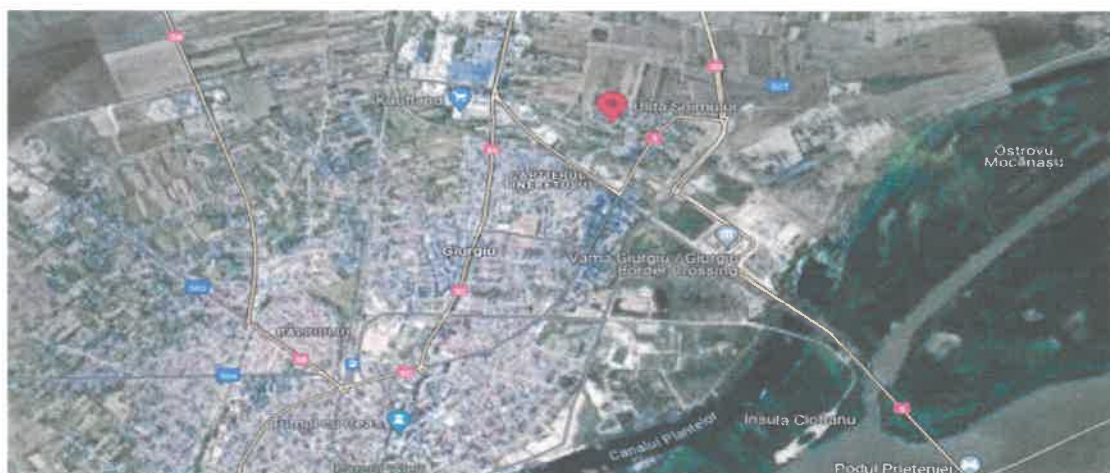
Vedeți toate anunțurile

Închideți

Descriere

Vand teren intravilan 800m² in strada Uliciara Somului - cu toate utilitatile la poarta

116f557efg187883118312fh5i3ge056.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

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

CF34912

Super teren - parcelabil

79 000 EUR negociabil

0792805330

Giurgiu, Giurgiu Nord, Vezi pe hartă



Bună ziua! Interesez de terenul
cu suprafață de 9600mp.

Adăugă Saver?

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizări: 881

Raportează



Ilaria

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Descriere

Persoana fizică vand teren intravilan în orașul Giurgiu, zona de vile, cu suprafață de 9600mp, situat între Gara de Nord și fabrica Lacta. Ideal pentru ranch și/sau parcelare - afacere / investiție imobiliară. Deschidere 30 m. Rog seriozitate.



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

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

0726186265

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Suntă-mă interesată de asta
Sună-mă acum! (Nu este în afara)

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe străduțuța Orluș, în zona semicentrală. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 40.5 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate acestea sunt în regulă. Văzând se poate face imediat sau acceptați propuneri de laze sau alte variante. Pretul este de 35 000 euro.

🔖 Adaugă favoritul



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

Teren 4000m

11 EUR

0799666590

📍 Giurgiu, Giurgiu, Cartierul Tineretului 📍 Vezi pe hartă

Suntă-mă interesată de asta
Sună-mă acum! (Nu este în afara)

Descriere

Vând teren în agrote la ter. 4000 m patet. Reparat.

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

Vand teren intravilan DN5D (autostrada nemteasca A5)

30 EUR

0727341124

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Suntă-mă interesată de asta
Sună-mă acum! (Nu este în afara)



🔖 Adaugă favoritul

Conectare la video chat

4 a parți

📍 Giurgiu, Giurgiu

📍 Nemteasca

01.6 NA

Vând teren intravilan

📍 Giurgiu

Descriere

Vând 10 000 mp teren intravilan cu deschidere 63 m la DN5D (autostrada nemteasca A5). Pretul este de 30 eur mp.

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

Vând teren intravilan Giurgiu

11 800 EUR negociabil

0733149589

V Giurgiu, Giurgiu V Vezi pe hartă

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Ce este prețul?

Adaugă foto ?

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizări: 1297

Raportează

Crețu Andreea

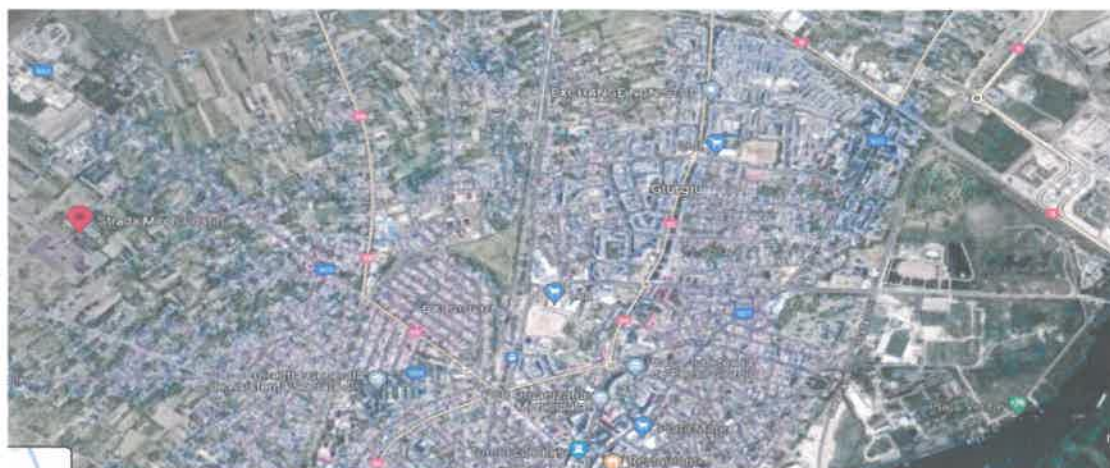


Specificații

Suprafața terenului 2280.0 m²

Descriere

Vând teren intravilan Giurgiu, situat pe ulicioara Miron Costin numărul 86, cu suprafața de 2280 mp. Terenul este o fostă vie, motiv pentru care necesită defnșare, însă are acces la utilități. Avem toate actele necesare încheierii contractului de vânzare-cumpărare, inclusiv cadastrul. Preț 5 /mp. Pentru mai multe detalii, mă puteți contacta la numărul de telefon:



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

0724026795

Giurgiu Giurgiu Vezi pe harta



Buna! Ma intereseaza oferta dumneavoastra! Mă este vândut?

Adaugă fier 2

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Wolfram 634

Raportază



Cristian

Nu decontati vândut!
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Specificatii

Suprafata terenului 5000 0 m²

Descriere

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

<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 hartă

Dumă, mă interesează oferta
pentru cumpărare. Mă este vădabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 834

Raportează



Cristian

Telefon validat

Vezi toate anunțurile



Specificatii

Suprafata terenului 1500 0 m²

Descriere

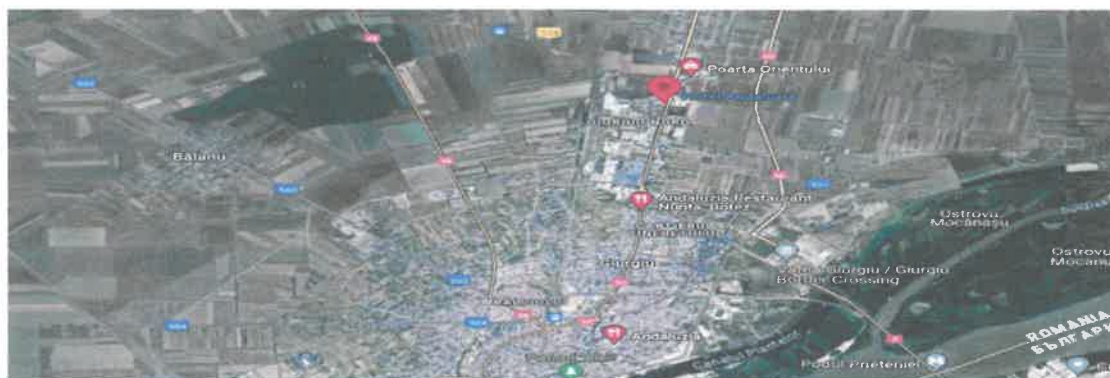
Vand teren 1500 mp Giurgiu - Bucuresti intrare din DN5 (E70 E85) zona plase sudate. Andaluia Poarta Orientului. Acces usor la ambele capete in vecinatatea fabricii de ulei Valceanca Sos Bucuresti Km 5. Posibilitate de a cumpara intreaga lot.

Pret negociabil

Telefon: suprafata totala 1500

Alte caracteristici: < b>

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



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

Postat 15 ianuarie 2025

PRIVAT ⓘ



Claudiu

Pe OLX.ro de la noi pe OLX.ro
Activat din 14.10.2021

Trimite mesaj

☎ 072 469 5220

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

Teren intravilan

16 000 €

Publicitate



RATA DE LA 354 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

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 J), apa-canal, electricitate in vecinătate.
Cartier in dezvoltare.
preț 16000 euro

ID: 259/53/56

Vizualizări: 800

Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1729-mp-euromobila-IDivEa9.html>

Postat 23 decembrie 2024

PRIVAT ①



Gabriela

Pe OLX din februarie 2023

Activ pe 24 decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 609 8626

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

Teren intravilan 1729 mp Euromobila

23 000 € Prețul e negociabil

Publicitate



RATA DE LA 508 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1729 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

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

Nu exista stalpi 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-IDhUjZ.html>



PRIVAT ⓘ



Persoana fizica

Pe OLX din martie 2021
Activ de 13 luni din 2025

Trimite mesaj

☎ 072 211 6876

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

Postat 17 decembrie 2024



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

Reportează

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

PRIVAT ⓘ



Laurentiu

Pe OLX din decembrie 2017
Activ pe 02 decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 160 0267

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

Postat 01 ianuarie 2025



Tren intravilan Giurgiu

42 500 €

Publicitate



RATA DE LA 939 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 400 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vânzare 400m² de tren intravilan în Giurgiu, str. Negru Vodă, nr162 A, deschidere la strada 21 de m., gard din beton, apă potabilă, posibilitate de racordare la rețeaua electrică, gaze, canalizare. Posibilitate de construcție și extindere fără autorizație. Proprietar cu carte funciara Accept și variante.

ID: 273740596

Vizualizări: 4161



Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-sos-alexandriei-1017m2-IDi1Bxs.html>



ionut

Pe OLX din ianuarie 2014
Activ pe OLX din ianuarie 2015

Trimite mesaj

☎ 076 629 4273

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

Postat 10 ianuarie 2025



Teren intravilan sos alexandriei 1017m2

26 000 €

Publicitate

☐ **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**



☐ **PROMOVEAZĂ**

☐ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana 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: 281133032

Vizualizări: 201

Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-giurgiu-IDj0m15.html>

Postat 06 august 2023



PRIVAT ⓘ

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

143 400 € Preț 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 măsurati în cartea funciară cu deschidere de 30 mp. Pe amplasament sunt construite 2 case
bătrânești racordate la energie cu 2 contracte distincte, apă și canalizare cu posibilitate de racordare la
gaze
Preț 200€ mp
Detalii la nr: 07*****86

ID: 14347745

VIZUALIZĂRI: 14

Raportează

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Lavinia

Pe OLX din august 2023
Activ pe 06 august 2023

Trimite mesaj

☎ 076 023 5486

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

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

Postat 10 august 2023



PRIVAT ⓘ

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 Bucuresti lângă Kaufland cu o suprafață de 600 metri pătrați, cu destinație depozite
sau alte spații comerciale
Cu posibilitate de intrare în spatele galeriilor comerciale (C8D, Flanco, DM, Pepco) și calea de acces stradal
Gloriei către Kaufland

ID: 14347735

VIZUALIZĂRI: 14

Raportează

Belanu Marlean

Pe OLX din septembrie 2017
Activ pe 11 august 2023

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

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



Nicu

Pe Olx din august 2013
Activ pe 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 932 9424

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

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: 1036 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.

Possibilitate racordare APA, GAZE, CURENT , CANALIZARE.

Pretul este de 49 Euro/mp.

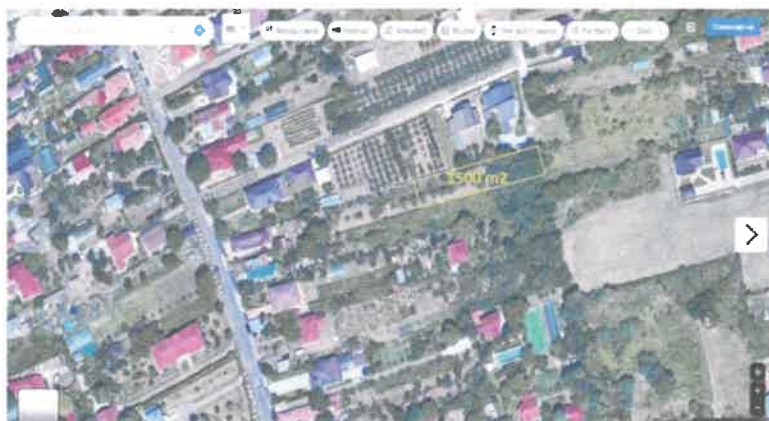
Mai multe detalii despre locatie aveti in pozele anuntului, va stau la dispozitie si la numarul de telefon : zero sapte sase noua trei doi noua patru doi patru.

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: 1 500 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 273019708

Vizualizări: 1362

🚩 Reportează

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

Postat 14 ianuarie 2025

Teren de vanzare sau închiriere

23 € Prețul e negociabil

Publicitate

RATA DE LA 1 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan cu o suprafata de 3000 mp, in Giurgiu, str Gloriei, nr 15.
Utilitatile apa si canal pe teren,iar curentul la limita proprietății
Sau schimb cu apartament.
23 euro mp negociabil.

ID: 249284441

Vizualizări: 4057

Raportează

PRIVAT ⓘ



laviniasturzea1991

Pe OLX din decembrie 2017

Activ din 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

076 738 4721

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Giurgiu,
Giurgiu

<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 Click din februarie 2023
Activ de 67 anișoare 2025

Trimite mesaj

☎ 072 233 5408

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

ID: 280686292

Vizualizări: 116

Reportează

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

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

Telefon validat

Giurgiu - Giurgiu



1/5



Nelu

Vezi toate anunțurile

0726186265

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă favor

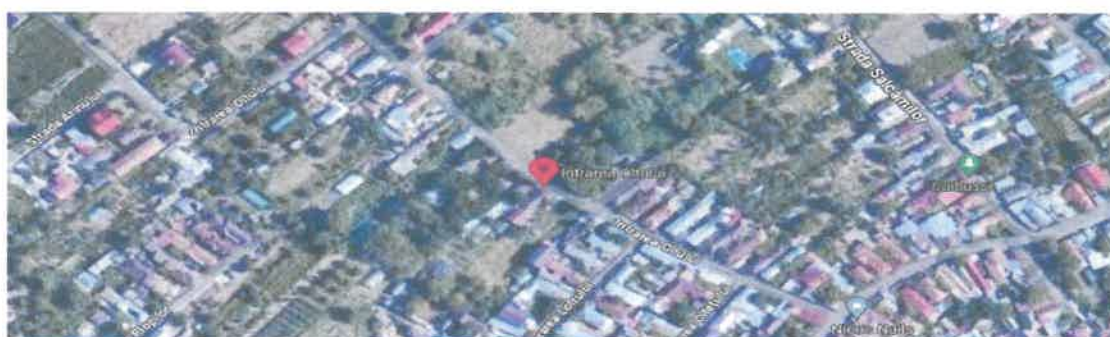
Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe str. Întrarea Oltului, într-o zonă semicentrală. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42,5 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă. Vânzarea se poate face imediat. Nu accept propuneri de rate sau alte variante. Prețul este de 35 000 euro.



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

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR
negociabil

Detalii despre terenul de vanzare

Descriere

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

Pe acest teren se mai afla urme de pereti care au fost pastrati pentru eventuala reconstrucie 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

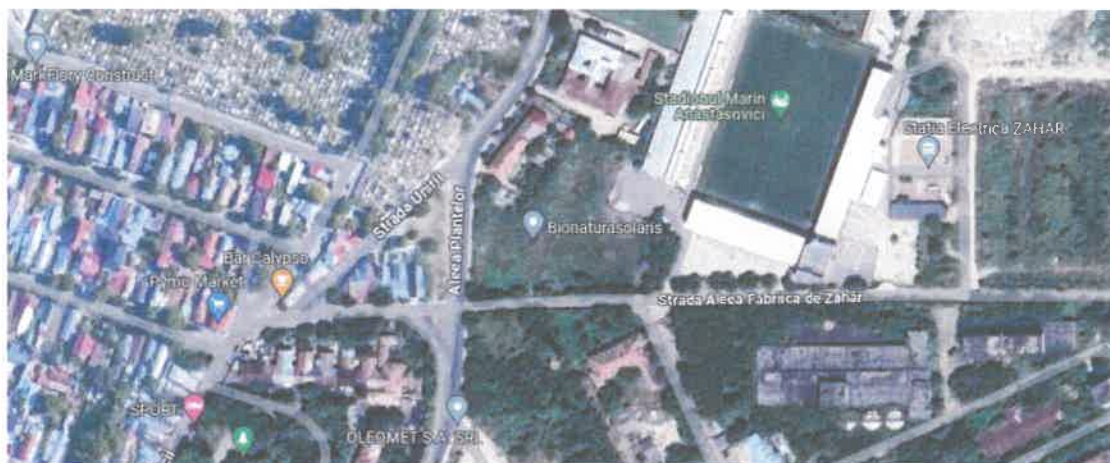
Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fdfh.html>

Teren intravilan

20 EUR

Telefon validat

Centru - Centru



florin30maf

Vezi toate anunțurile

0766142675

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă sticker ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

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





Șoseaua Bucuresti

Istoric de preț

Proprietate

—

PMZ

€ 222.912

↑ 50,8% în ultima lună

Comparabile

54

↓ 15,6% în ultima lună

Intrări noi pe piață

10

↓ 23,1% în ultima lună

Actualizări

☐ Filtrare modificari de 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 nu reprezintă o ofertă de vânzare. Informațiile sunt furnizate în scop informativ și nu reprezintă o garanție a verității sau a acurateții acestora. Informațiile sunt furnizate în scop informativ și nu reprezintă o garanție a verității sau a acurateții acestora. Raportul a fost generat în mod automat prin procesarea datelor disponibile.

<https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352e7737698gg7hei.html>

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

Giurgiu - Intrarea Navodului



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 ZIL ACTIV 12/12/2024 23:54

DETALII

ALTE IMAGINI

CONTACT

25.000 €

GRAFIC



Descriere

Teren intravilan Giurgiu

Vand teren intravilan situat în 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: Intrarea Navodului. Mai este valabilă?

Adresați mesaj

Mesaj

Distribuie anunțul pe

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

Terenuri intravilane de vanzare

500m2, 800m2, 1000m2

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 Hodiwoaiei



Giurgiu (GR)

914 ZILE 03/12/2024 11:49

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu



19 €/m²

(1900000000)

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 Hodiwoaiei.

Localizare

Giurgiu (GR)

ULCIOARA HODIVOAIEI

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-municipiul-giurgiu-s-2500mp/7hde3824d36i7i87e6g33i74h6134h2h1.html>

Teren intravilan municipiul Giurgiu
S=2500mp

25 EUR

☑ Telefon validat

Imaginile sunt doar exemple. Nu sunt
fotografii



Florentina

Vezi toate anunțurile

0722799650

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

☑ Anunțul este

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

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

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

Energie electrica la limita de proprietate



Descriere

**Teren intravilan municipiul Giurgiu,
S=2500mp**

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

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBInt.html? gl=1*1j5ssfz* gcl aw*R0NMLjE3MzMzMzNDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FmNmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxEYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..* gcl au*MTQ0OTESNTc4OS4xNzI3NjgwMTgz* ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.* ga NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzMzMzNDcuMC4wLjA

◀ Înapoi la listă

🔗 Distribuie

♡ Salvează



Violeta Anciu

Reprezentant

☎ 0371 784 083

Emilia Vieru

Email*

Ex: numarul de contact al persoanei care va ajuta

+40 - Număr de telefon*

Ex: numarul de contact al persoanei care va ajuta

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

Comisioanele sunt acordate pe baza
serviciilor de intermediere oferite de JustConta

Trimite mesajul

Publicitate:

IA-ȚI CASA
PENTRU CASA TA

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

50 000 € 15 €/m²

📍 Strada Tudor Vianu, Giurgiu, Giurgiu

Teren de vânzare

📏 3325m²

Tip teren:	agricol
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	3325 m²
Dimensiuni:	100m x 33,25m
Gard:	100m x 33,25m
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	100m x 33,25m
Media:	apă curentă
Tip vânzător:	agentie

JustConta Business SRL

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

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 granita cu Bulgaria. La o distanta de 600m, de pe Strada Plantelor, se acceseaza drumul national DN5D, ruta ocolitoare.

Mai mult decat atat, se va p[utea 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, în 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 în 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-266765832>

Teren intravilan | Neajlovului -Giurgiu | Acces auto

Solicita detalii

Web Heltă



Salvează

Rate de la 1.975 RON/lună
87.000 €
simulează credit

Partener Imobiliare.ro Financă



KING IMOBILIARE

KING IMOBILIARE

KING IMOBILIARE



0374451090

0720762675

Trimite mesaj

Descriere

Teren intravilan | Neajlovului -Giurgiu | Acces auto

P95542 KING IMOBILIARE vă propune spre vânzare un teren intravilan în Giurgiu pe strada Neajlovului. Dimensiuni: 6237m și este compus din 2 parcele: 5734m și 2503. Intravilan, utilități la stradă. 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 parcelabilul ulterior.

ID anunț: K0880789

Actualizat în 06.01.2025

Suprafață teren

6237 mp

Tip teren

Construcții

Clasificare teren

Intravilan

UTILITĂȚI GENERALE

Utilități în zonă

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

Pietruite

ALTE CARACTERISTICI

Opportunitate 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

Teren constructii - Web HURTS

811 € + TVA (+ 10%)

142.000 € + TVA

Rate de la 1.210 RON/mo [simulează credit](#)



Roxana Tenea
 RE/MAX Quality

0371780270
 (7441583118)

[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 ofertă: IE4011006

Actualizat în: 27.11.2024

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

UTILITĂȚI GENERALE

Utilități în zonă

AMENAJARE STRAZI

Neamenajate

ALTE CARACTERISTICI

Acces auto

<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

Anuitate (PDA)

89.460 lei

Perioada de plată estimată

30 ani

Simulează credit

ipotecare.ro



KING IMOBILIARE

0021 445 1092

4037 445 1092
număr de telefon verificat

Trimite mesaj

Solicită vizionare

Salvează la favorite

Comparteați

Adăugați în lista de dorințe

Căutați altă

Vânzare imob.

Recomandă prietenilor

Specificații

Suprafață teren	10000 m ²	Cușt. teren teren	Intravilan
Comision cumpărător	3%	Utilități	Curent, Apă, Canalizare, Gaz
Tip teren	Construibil	Tip vânzare	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 plină dezvoltare, în vecinătatea lui fiind construite mai multe case, vile.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-central-11250mp-247500052>

Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie

Centra Giurgiu - Vezi Harta

149.000 €

Rata de la 1.379 RON/luna [simulează credit](#)



Nita Veronica

Proiectant, Agent Imobiliar

GALAXYIMOB PRO



0742083373

Apelează acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie

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

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

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

Acest teren este ideal ca oportunitate de investitie, putand fi valorificat prin dezmembreare 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 agent: 41513212

Actualizat in: 15.01.2025

Suprafata teren

11250 mp

Clasificare teren

Intravilan

Tip teren

Constructii

Front stradal

67 m

DESTINAȚIE

Rezidential

ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh541134f01id73fde8744535ih0d78gh.html?_gl=1*kqjarf*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-OrfyO0m2FEC_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEaAtPwEALw_wcB

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

📍 Giurgiu Nord 🗺️ Vezi pe harta



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/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/ihei2235ffg070i112efg42241134117.html>

Teren intravilan

12 EUR

📍 Giurgiu Nord 🗺️ Vezi pe harta

Descriere

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



Lucretia Lungu

Vezi toate anunțurile

0799666590

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

Teren 4000m

11 EUR



Lucretia Lungu

[Vezi toate anunțurile](#)

0799666590

Descriere

Vand teren in spate la tec 4000 m patrati neparcelat



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

Teren intravilan

30 EUR



Trifu Gheorghe

[Vezi toate anunțurile](#)

Descriere

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h313405d94f.html>

Teren intravilan de vânzare 300mp

28 500 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu, VITE DE PIERA



☑ Telefon validat



Daniel

[Vezi toate anunțurile](#)

0769886264

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

➕ Adaugă Friend

Mesaj

Distribuie anunțul



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/immobiliare/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

Giurgiu, Giurgiu



ION

Vezi toate anunțurile

0723190466

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumnevoastră. Mai este valabilă?

Adaugă în listă

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

Teren Giurgiu Remus zona de vile

19,99 EUR

Giurgiu, Remus

Specificatii

Suprafata terenului 2175 mp

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
dumnevoastră. Mai este valabilă?

Adaugă în listă

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html?_gl=1*a1fq4x*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Posibil schimb cu garsoniera autoturism plus diferența

23 000 EUR
negociabil

Vezi toate anunțurile



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

Vezi toate anunțurile

24 500 EUR negociabil



0722116876

Vezi toate anunțurile

0722116876

0722116876

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

V. Sarpau, Gecor - V. Velea, Gecor



Suprafata terenului: 1500 m²

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 2000 Alte caracteristici: Alte caracteristici: Acces auto. Oportunitati de investitie.

☑ Telefon validat



Cristian

Vezi toate anunțurile

0724026795

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

✉ Adaugă text...

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 si cu 15 EU/mp

Teren

15 EUR negociabil

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

Descriere

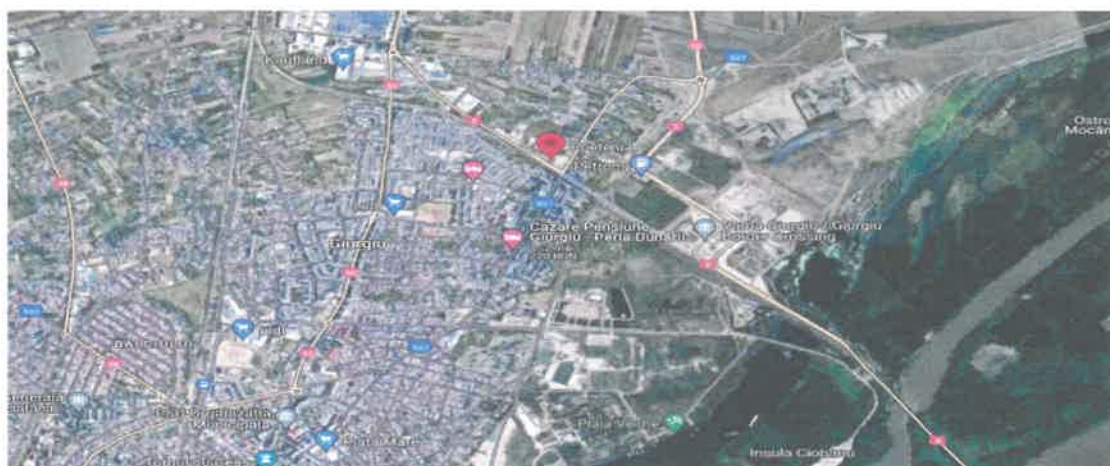
Vand teren 4807 mp in oras Giurgiu.intravilan situat in spatele Motelului Prietenia
Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 10 euro mp
- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 10 euro mp
vecinatati case si vile

0744111777

Bună, mă interesează oferta.
Summa castră. Me este valabil?

[Adaugă teren ?](#)

[Conținutul este...](#)



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352e7737698gg7hei.html?_gl=1*1oqz0k6*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNvAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

📍 [Giurgiu](#) [Giurgiu](#) [Giurgiu](#) [Giurgiu](#)



Marga

[Vezi toate anunțurile](#)

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📞 [Adaugă Twitter](#)

[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/f6fi831845hf7hd1e61947h233i83i22.html>

Teren intravilan

15 000 EUR

📍 [Giurgiu](#) [Giurgiu](#) [Giurgiu](#) [Giurgiu](#)

Descriere

terenul are 2000m și se afla lângă centura nouă 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*gvrqaa*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAd_aPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

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

320 000 EUR

☑ Telefon validat

📍 Giurgiu, Strada 1



Lazar Gheorghe

Vezi toate anunțurile

0749274716

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

☑ Adresa și telefon

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/20edd62i604778ege490504h4h82134hg.html>

Pământ intravilan

22 EUR negociabil

☑ Telefon validat

📍 Giurgiu, Strada 1



mesaros

Vezi toate anunțurile

0751590572

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

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

Super oferta

10 EUR

Vezi oferta Vezi toate ofertele

Specificatii

Suprafata terenului	2800 m ²
Front stradal	100m

Descriere

Giurgiu 2800 mp. intravilan cu posibilitate de extindere până 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 fisier ?

<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 13 EUR negociabil

Vezi oferta Vezi toate ofertele

Descriere

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



Constantin Bratu

Vezi toate anunțurile

0729355651

Contactează vânzătorul

Adaugă fisier ?

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

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

Giurgiu Giurgiu Vest Văzi de
Narta



Telefon validat



Florin

Vezi toate anunțurile

0722265219

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

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

Teren de vânzare în mun. Giurgiu

23 EUR

Giurgiu Giurgiu Vest Văzi de
Narta



Telefon validat



alex slay

Vezi toate anunțurile

0762267286

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

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

Teren

10 EUR negociabil

10.000 m² teren

Descriere

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



Pielmus Nicu

Vezi toate anunțurile

0761221231

A FOST OFERTAT si cu 12 EUR/MP

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f513471i.html?gl=1*erfbu0*up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren

12 EUR negociabil

12.000 m² teren

Descriere

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



Pielmus Nicu

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Număr de telefon: 0761221231

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html?gl=1*gcbl42*up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Urgent Giurgiu teren constructii

29 000 EUR

1500 m² teren

Specificații

Suprafata terenului	1500 m ²
Front stradal	70
Destinatie	Residential
Amenajare strazi	Betonate, drumuri strazii. Medie de transport in comun. Furturi.
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent
Alte caracteristici	Acces auto: La sosea. Oportunitati de investitie. Parcelabil. Teren ingrijit.

Descriere

Urgent teren intravilan Giurgiu central str Rarau din sos Balanoaia 1500 mp (sau 1000+500 sau 3 500) ideal casa+ livada+ gradina frontal 20m adancime 74 m utilitati la poarta (electricitate apa canalizare) Pret 29000 intreg sau 17 mp parcelat Contact Mihai Georgescu sau Dragos Georgescu



Valentin

Vezi toate anunțurile

0727433282

Contactează vânzătorul

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Amplasament

Mesaj

Distribuie anunțul pe



ANEXA 3 – FOTOGRAFII





JustConta Business SRL

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

108

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

ANEXA 4 - ACTE

	CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU		
<table border="0" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 50%; text-align: left;">B-dul București, nr. 49 - 51, tel: 004 0246 211.627; 215.631 mobil: 004 0372.735.333</td><td style="width: 50%; text-align: right;">cod poștal 080044 fax: 004 0246 215.405 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro</td></tr></table>		B-dul București, nr. 49 - 51, tel: 004 0246 211.627; 215.631 mobil: 004 0372.735.333	cod poștal 080044 fax: 004 0246 215.405 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro
B-dul București, nr. 49 - 51, tel: 004 0246 211.627; 215.631 mobil: 004 0372.735.333	cod poștal 080044 fax: 004 0246 215.405 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro		
Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal NR. 32.254/18.03.2025			
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. nr.86197/16.09.2024, precum și Actul Adițional 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 care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada București, nr.57, în suprafață de 958,00 mp., pe o perioadă de 25 ani. Anexăm alăturat Certificatul de Urbanism nr.35/10.02.2025 și Cartea Funciară nr.42074.			
 PRIMAR, ANGHELESCU ADRIAN	DIRECȚIA PATRIMONIU, DIRECTOR EXECUTIV, TRĂISTARU CRISTIAN		
 ÎNTOCMIT, BURCEA MĂPĂLINA			



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 42074 Giurgiu

Nr. cerere 4431
Ziua 21
Luna 01
Anul 2023

Cod verificare
1001607104



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str BUCUREȘTI, Nr. 57, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42074	958	Teren împrejmuit; TEREN ÎMPREJMUIT PRITAL CU GARD BETON SI GARD PLASA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34094 / 20/04/2022		
Act Notarial nr. 530, din 18/04/2022 emis de Ujenic Madalina Anca;		
B1	Se înființează cartea funciara 42074 a imobilului cu numărul cadastral 42074 / UAT Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 3086/4/4 înscris în cartea funciara 38104;	A1
Act Dezmembrare nr. 2779, din 11/09/2007 emis de BNP UJENIUC;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEdezmembrare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL GIURGIU- DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 38104/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 37873 din 12/09/2007;		
Hotarare nr. 267, din 31/07/2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU;		
B3	Se noteaza trecerea imobilului în Domeniul Privat al Municipiului Giurgiu	A1
OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 38104/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 44277 din 15/10/2007;		
Act Administrativ nr. 158, din 22/04/2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B4	Se noteaza hotararea privind trecerea din domeniul privat în domeniul public al Municipiului Giurgiu	A1
OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 38104/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 10070 din 07/03/2017;		

C. Partea III. SARCINI.

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

Carte Funciară Nr. 42074 Comuna/Draș/Municipiu: Giurgiu

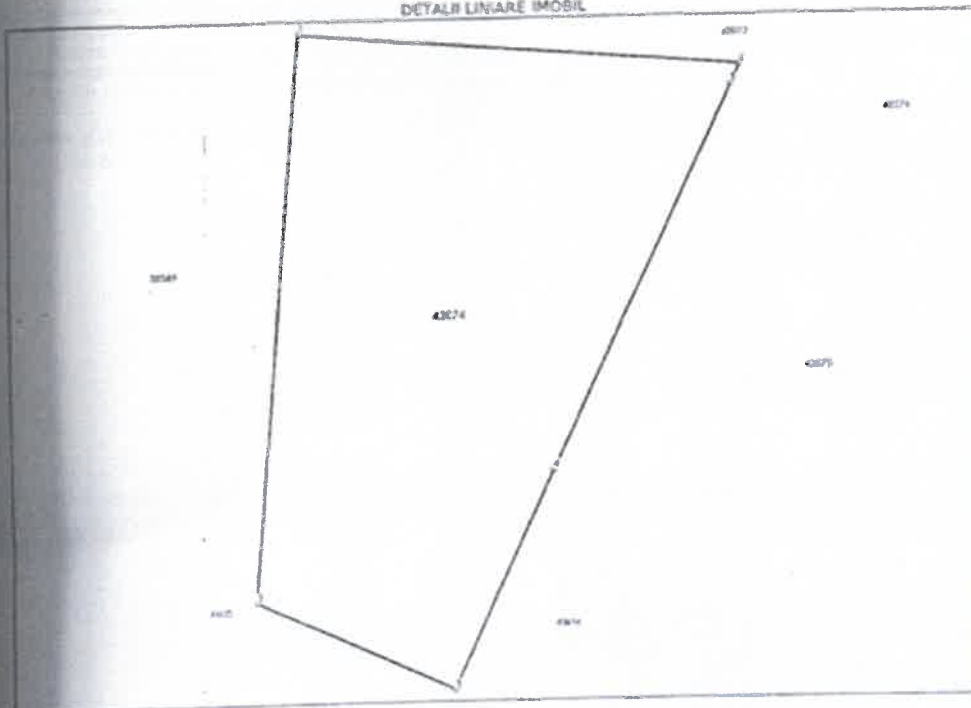
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
42074	958	TEREN ÎMPREJMUIT PARȚIAL CU GARD BETON ȘI GARD PLASĂ

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Teria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	958	-	-	-	TEREN ÎMPREJMUIT PARȚIAL CU GARD BETON ȘI GARD PLASĂ

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	39.851
2	3	15.084
3	4	16.913
4	5	29.217
5	6	1.511
6	1	30.013

Formular tip F 6 cf. Anexei 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

ROMÂNIA, județul GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 6763 din 10.02.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 25 din 10.02.2025

În scopul: INFORMARE ÎN VEDEREA CONCESIONARII

Ca urmare a Cererii adresate de Iulian Brezoe cu sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, str. Muncii nr. 21 bl. sc. et. ap. e-mail: înregistrat la nr. 6763 din 21.01.2025 pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul orașului comuna GIURGIU, satul, sectorul, cod poștal B-dul București nr. 57, sc., et., ap., sau identificat prin "3" plan de situație, CF nr. 42074, nr. cad. 42074

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 111280U366/2009, faza PUG actualizată aprobată prin hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr. 37/10.03

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:

- teren aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu conform act notarial 530/2022, teren situat în intravilanul municipiului Giurgiu conform PUG actualizat;
- imobil situat în raza de protecție a monumentelor aflate pe lista de monumente istorice aprobată prin Ordinul 2828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul M.C.C. nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizată și a listei monumentelor istorice dispărute, la nr. 247 IGR-II-a-B-14867 (Ansamblul comemorativ al erorilor din Primul Razboi Mondial) nr. 248 IGR-II-m-B-14867.01 (Biserica „Înălțarea Domnului”) și nr. 249 IGR-II-m-B-14867.02 (Mausoleul Eroilor) Bd. București nr. 18A-B;
- nu este grevat cu servitute;
- nu sunt interdicții de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

- imobil situat în zona A, conform HCM 173/2007
- folosința actuală și destinație: curți construite

3. REGIMUL TEHNIC:

În conformitate cu Planul Urbanistic General aprobat prin HCM nr. 37/2011: Imobilul se află amplasat în zona IS8 -subzona mixtă destinată dotărilor administrative și sociale, în zona centrală și în zona C1A- zona centrului nou conturat al orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servicii municipale și suprāmunicipale, precum și locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE IS8 -CARACTERUL ZONEI

Zona a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+6-8 niveluri situate în zona centrală a municipiului, pe terenul fostei unități militare, 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 PUZ-ului zonei, care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente. Detalierea reglementărilor subzonei se va face prin PUZ.

- UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional și municipal în zona C1; unități de învățământ superior - în zona C1;
- unități de învățământ preșcolar și școlar; sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; locuințe de cult; hoteluri; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; parcaje la sol și multietajate; comerț cu amănuntul; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate; alte utilizări stabilite prin PUZ.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea și supraetajarea construcțiilor existente care au funcțiuni compatibile, cu condiția încadrării în reglementările permise în zonă. 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. Se admit alte funcțiuni servicii superioare, media, edituri, agenți, servicii profesionale și personale, recreere și turism.

- UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări: - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - dispunerea de pânouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; - stații de întreținere auto; - curșii/monii chimice; - depozitări de materiale re folosibile; - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; - oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

În conformitate cu prevederile art. 6, 8, 9 și 10 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.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) Se stabilesc prin PUZ.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT Se stabilesc prin PUZ.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălțime în baza PUZ-ului care va include desfășurări de fronturi și studii de altimetrie.

Retragerile față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Clădirile se vor alina pe 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.

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 1,5m de la pardoseala înclădirilor.

Alte reglementări se stabilesc prin PUZ.

- 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 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însoțire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construiabilă 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;

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale 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 caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta și la 45°.

Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3m)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădire 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 + trotuar 2x1,5m = 10m (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri, (B) - 1 nivel
11,01-13,00m Carosabil 7m + trotuar 2x3m = 13m (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri, (B) - 1 nivel
13,01-60,00m	33	P+10 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri, (B) - 1 nivel

În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45° se admite mansardarea.

Pentru clădirile foarte înalte se va prezenta prin PUZ, justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație.

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior). În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

* Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se proiectează în plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzi, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția caclanele clădirilor învecinale; fac excepție de la această regulă numai înlocuirile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimări prestigiuului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

coerență și *elegantă*

Este interzisă utilizarea cunilor stridente, finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu structoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate

Pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

CONDITII DE ECHIPARE EDITARĂ

• **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ** (se pot furniza la cerere): instalații sanitare (sanitarii, electro, gaze naturale)

- **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
se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin rețea de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelei publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății. Toate cele necesare pentru electricitate și telefonie vor fi realizate în grupă.

Totă noie bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate în gropi

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice.

Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă caldă, respectiv un sistem integral de comunicații prin cabluri îngropate, pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

• SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spațiile libere și spațiile plantate

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim - 5% pentru construcții administrative și de birouri - 10% pentru construcții culturale și de cult - 20% pentru construcții de sănătate, pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantații de aliniament perimetrale și parc organizat cu minim 10mp/coloziv; 20% pentru hoteluri; 25% pentru locuințe; 25% pentru învățământ.

Se vor identifica, proteja și **cadea** în timpul execuției construcțiilor arbori importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru

Se vor identifica, proteja și **salva** în timpul executării construcțiilor arbori importanți existenți în zonele de intervenție, cu înălțimea minimă de 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

Spațiile libere vizibile din croușățile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste

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 oferte către clienții învecinați

Toate parcelele 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.

- IMPREJUIRI

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 cea. 0,3m și o parte transparentă dublă de gard viu, iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublă eventual de gard viu.

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 spectacol, de iluminat și terase pentru restaurante, cafenele, etc.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 4.0mg AOC/mg liter

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr. 42074, nr. cad. 42074, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului autorizarea unei investiții poate fi condițională de aprobarea unei documentații de urbanism.

Imobilul identificat cu CF nr. 42074, nr. cad. 42074d este construitul doar daca sunt indeplinite cumulativ toate conditiile precizate in regimul tehnic, inclusiv a conditiilor referitoare la asigurarea accesului carosabil la drum public sau privat; incalzirea in banda de construibilitate; asigurarea accesului la energia electrica, la apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere, etc.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul

INFORMARE IN VEDERLA CONCESSIONE

Certificatul de urbanism nu înlocuiește actele de autorizare de construire/deșeluire și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

OBLIGATII 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

Prindria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Se conformitate cu prevederile art. 8, 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/inecadrarea 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 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 emiteră 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/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

- certificatul de urbanism (copie);
- 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);
- documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.	☐ D.T.O.E.	☐ D.T.A.D.
-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------
- avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):	
☐ alimentare cu apă	☐ gaze naturale
☐ canalizare	☐ telefonizare
☐ alimentare cu energie electrică	☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban
d.2) avize și acorduri privind:	
☐ securitatea la incendiu	☐ protecția civilă
d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)	☐ sănătatea populației
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
- Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);
- Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):
 - taxa pentru emiteră autorizăției de desfășurare

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

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂLĂCEANU

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VÂRZĂREANU

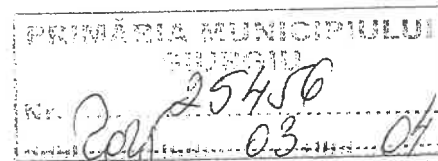
șef serviciu,
Emilia IONESCU

Înlocuit,
Mariana GUTU

Achitat taxa de: 25,0 lei, conform chitanță nr. 502944 din 21.01.2025

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

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.



DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul Brezae Iulian, în calitate de administrator al societății SANDA AGRO S.R.L., cu sediul în Comuna Frătești, Strada Gării, nr.2, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu numărul J52/2007000164521, având CUI 21292870, vă rog să-mi aprobați concesionarea terenului în suprafață de 958 mp situat în strada București, nr.57, pentru construire sediu birouri.

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 42074 Giurgiu

Nr. cerere	4431
Ziua	21
Luna	01
Anul	2025
Cod verificare 100185027396	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str BUCURESTI , Nr. 57, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42074	958	Teren împrejmuit; TEREN IMPREJMUIT PRȚIAL CU GARD BETON ȘI GARD PLASA

B. Partea II. Proprietari și acte

B. Partea II. Proprietati si acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34094 / 20/04/2022		
Act Notarial nr. 530, din 18/04/2022 emis de Ujenluc Madalina Anca;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 42074 a imobilului cu numarul cadastral 42074 / UAT Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 3086/4/4 in scris in cartea funciara 38104;	A1
Act Dezmembrare nr. 2779, din 11/09/2007 emis de BNP UJENIUC;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEdezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU- DOMENIUL PRIVAT <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38104/Giurgiu, in scrisa prin incheierea nr. 37873 din 12/09/2007;</i>	A1
Hotarare nr. 267, din 31/07/2007 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU;		
B3	se noteaza trecerea imobilului in Domeniul Privat al Municipiului Giurgiu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38104/Giurgiu, in scrisa prin incheierea nr. 44277 din 15/10/2007;</i>	A1
Act Administrativ nr. 158, din 22/04/2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B4	Se noteaza hotararea privind trecerea din domeniul privat in domeniul public al Municipiului Giurgiu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38104/Giurgiu, in scrisa prin incheierea nr. 10070 din 07/03/2017;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

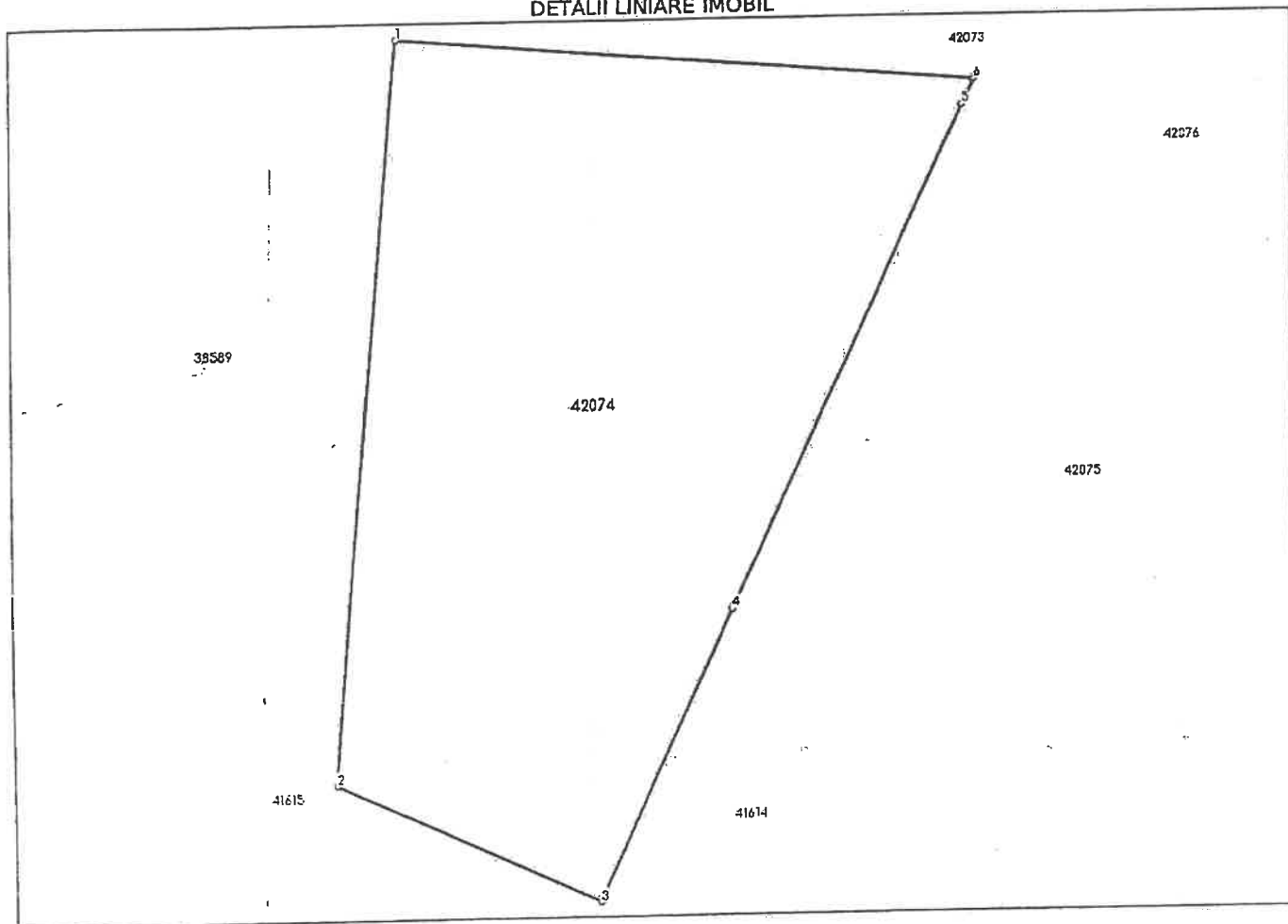
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
42074	958	TEREN IMPREJMUIT PRITIAL CU GARD BETON SI GARD PLASA

* 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	958	-	-	-	TEREN IMPREJMUIT PRITIAL CU GARD BETON SI GARD PLASA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	39.851
2	3	15.084
3	4	16.913
4	5	29.217
5	6	1.511
6	1	30.013

**** 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**, 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,

21/01/2025, 12:04

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Se stabilesc prin PUZ.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Se stabilesc prin PUZ.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile publice 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 PUZ-ului care va include desfășurări de fronturi și, studiu de altimetrie.

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 calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.

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.

Alte reglementări se stabilesc prin PUZ.

- 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 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însoțire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

- 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;

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 caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Lățimea străzii între aliniamente (metri)/ <i>profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3m)	Număr niveluri suplimentare admise:	
			(A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și tangenta la 45° la acesta	(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 (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel	
11,01-13,00m Carosabil 7m + trotuare 2x3m = 13m (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel	
13,01-60,00m	33	P+10 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel	

În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45° se admite mansardarea.

Pentru clădirile foarte înalte se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație.

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior). În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungei regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

- 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 calcanele 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 fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă".

Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.

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 arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim:- 5% pentru construcții administrative și de birouri;- 10% pentru construcții culturale și de cult;- 20% pentru construcții de sănătate; pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantații de aliniament perimetrale și parc organizat cu minim 10mp/ bolnav;- 20% pentru hoteluri;- 25% pentru locuințe;- 25% pentru învățământ.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

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

- ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor 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 cu de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 4,0mp ADC/ mp teren

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr. 42074, nr. cad. 42074, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul autorizarea unei investiții poate fi condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism.

Imobilul identificat cu CF nr. 42074, nr. cad. 42074d este construibil doar dacă sunt îndeplinite cumulativ toate condițiile precizate în regulamentul tehnic, inclusiv a condițiilor referitoare la asigurarea accesului carosabil la drum public sau privat; încadrarea în banda de constructibilitate; asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere, etc.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul :

: **INFORMARE ÎN VEDEREA CONCESIONARII**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- 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.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă	☐ gaze naturale	Alte avize/acorduri
☐ canalizare	☐ telefonizare	☐
☐ alimentare cu energie electrică	☐ salubritate	☐
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban	☐
 - 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)
 - taxa pentru emiterea autorizației de desființare

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 IONESCU

întocmit,
Mariana GUTU

Achitat taxa de: 25.0 lei, conform chitanță nr. 502944 din 21.01.2025
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de _____ 2025.

ROMANIA

IDENTITY
CARD

SERIA

NA

CNP 1726-1-1

Numé/Nom/Last name

Prenume/Prenom/First name

Cetățenie/Nationalitate/Nationality

Sex/Sexe/Sea

Română / ROU

M

Loc nasterre/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.GR Mun.Giurgiu

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.GR Min Giurgiu.

GR

Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCLEP Giurgiu

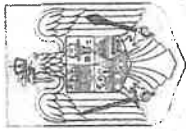
"Valabillitate/Valoarea/Valoarea"

11.07.17-11.07.2027

[illegible]

GG448412<3ROU7507117M270711815200682

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTITIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă
Tribunalul Giurgiu

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE



Firmă: SANDA AGRO SRL

Sediu social: Jud: Giurgiu, Sat Frătești, Comuna Frătești, Strada GĂRII, Nr. 2

Activitatea principală: 0141 - Creșterea bovinelor de lapte

Cod Unic de înregistrare: 21292870

din data de: 07.03.2007

Director,

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJ2007000164521

Nr. de ordine în registrul comerțului: J200700016452

Data eliberării: 20.01.2025

Dragos-Cristian STANCIU

Seria B Nr. 5094600

Direcția Flux Gaz și Operațional
Departament Menținere Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Robert Badea

IULIAN BREZAE

Str. Muncii, Nr. 21,
Jud. Giurgiu, Mun. Giurgiu,
Cod poștal:

Nr. 65505-320.776.883/17.02.2025

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **65505-320.776.883** din **14.02.2025**, prin care solicitați informații privind existența sau nu a rețelei de distribuție gaze naturale pe terenul/imobilul cu NC 42074, situat în Jud. Giurgiu, Mun. Giurgiu, B-dul București, Nr. 57, în urma analizei documentelor, vă restituim planul scara 1:500, vizat de societatea noastră, completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Conform planului prezentat, pe terenurile studiate și în proximitatea acestora, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”) nu deține rețea de distribuție (conduce, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale). Detaliile privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

Terenurile analizate nu sunt traversate de rețele de distribuție gaze naturale și nu sunt racordate la sistemul de distribuție a gazelor naturale.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ DE PRINCIPIU DE INFORMARE

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelelor de distribuție gaze naturale existente în zona studiată.
2. Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-sa/nu-am-gaz>.
3. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor (bransamentelor) sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distante minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Distrigaz Sud Rețele S.R.L
Bd Mărășești, nr 4-6, Corp B
Sector 4, București, 040254
Call Center: 021 9376

Nr. Reg. Com.: J40/2728/2008
CUI: RO 23308833
Capital social: 76 201 910 lei



distrigazsud-retele.ro

4. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru terenul studiat.
5. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 35 din 10.02.2025, eliberat de Primăria Municipiului Giurgiu.

Marian Cătălin ILIE
Șef Departament,
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL
Direcția Operațională
Departament Menținanță
Specializată
(2)

Robert BADEA
Asistent Șef Exploatare

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:
Plan sc. 1:500, plan GIS DGSR aferent,
Factură nr. 1905501932.

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
Bd. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București, 040254
Call Center: 021 9376

Nr. Reg. Com.: J40/2728/2008
CUI: RO 23308833
Capital social: 76.201 910 lei



ISTRIGAZ SUD

RETELE

Sediul: MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI

C.I.F: RO23308833

Capital social: 76.201.910

Punct de lucru: Bucuresti Sucursala DSO

Adresa: Bd. Marasesti nr.4-6, Corp B, Bucuresti, sector 4

Tel: 021-9376

Fax: 0213011819

IBAN: RO44BRDE450SV39876854500

Banca: BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA

IBAN: RO51TREZ7005069XXX002060

Treoreria: TREZORERIA STATULUI

Strada:

CodP:080605

Judetul: Giurgiu

Cod client: 600010256383

Cont contr:2003899259

Nr.ord.reg.com./an:

C.I.F.:

Contul:

Banca:

Loc:GIURGIU

Factura fiscala nr. 1905501932/14.02.2025

Cota T.V.A. 19.00%

Detalii necesare platii

Numar factura: 1905501932

Cod client: 600010256383

Data factura:14.02.2025

Notificare: 000320776883

Adresa amplasament

Jud. GR Loc. GIURGIU

Str. BUCURESTI Nr. 57

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
1	2	3	4	5(3x4)	6
Aviz principiu simplu	BUC	1,000	159,75	159,75	30,35

ACHITAT

TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):

Valoare

159,75

TVA

30,35

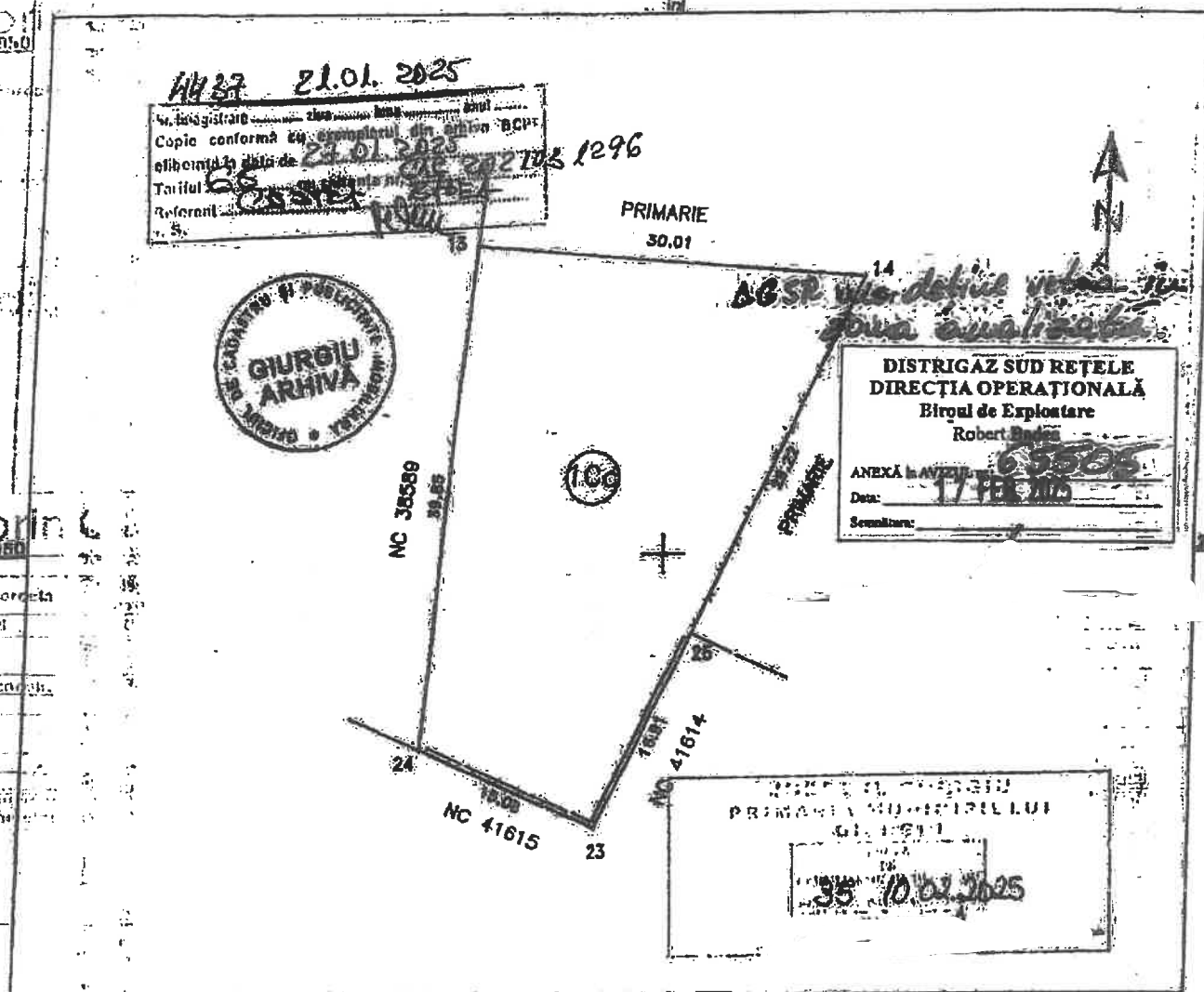
Total

190,10

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
42074	958	Municipiul Giurgiu, STR BUCURESTI, NR 57, Judet Giurgiu
art. Funciara Nr		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) GIURGIU



Dorin Cucu

Semnata digital de Dorin Cucu

Data: 2022.01.31 16:38:04 +02'00'

A. Date referitoare la teren		
n. Parcela	Categ. de folosinta	Suprafata (mp)
1	Cc	958
Totul		958
B. Date referitoare la constructii		
ad constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)
Totul		0
		Suprafata totala masurata a imobilului=958 mp.
		Suprafata din scl= 958 mp.
Inscrisori		
Cautam introducerea imobilului in baza de date integrare si scrierea informatiei cadastrale		
Digitally signed by Livia Ristea		
Semnat de Liviu Ristea		
Data: 2022.02.02		



RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Bd. Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCURESTI
 Telefon/fax: 0219291 / 0372875235

Nr. 26041356 din 20/02/2025

Catre

IULIAN BREZAE, domiciliul/sediul in judetul **GIURGIU**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **GIURGIU**, Strada Muncii, nr. 21, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. 26041356 / 14/02/2025, pentru obiectivul **INFORMARE IN VEDEREA CONCESIONARII** cu destinatia **INFORMARE IN VEDEREA CONCESIONARII** situat in judetul **GIURGIU**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **GIURGIU**, Bulevardul Bucuresti, nr. 57, bl. - , et. - , ap. - , CF - , nr. cad. - .

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 26041356 / 20/02/2025

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*

Prezentul este un aviz de principiu, nu constituie aviz de amplasament si nu poate fi utilizat pentru obtinerea unei autorizatii de construire. Pe terenul cu numarul cadastral 42074 nu se afla capacitati energetice care ar putea fi afectate de viitoarele constructii.

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT Giurgiu asigura asistenta tehnica suplimentara **Nu este cazul.****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Giurgiu** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **Nu este cazul.****
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate

consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.

- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☒ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta DA ☒ NU ☐

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: -, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la reseaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reseaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reseaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reseaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 35 / 10/02/2025, respectiv pana la data de 10/02/2027.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza - planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Giurgiu**.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Inginer Sef Zona Giurgiu
Preda Ionel



Verificat
Schiopu Ana-Denis

Intocmit
Dogaru Mirela

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

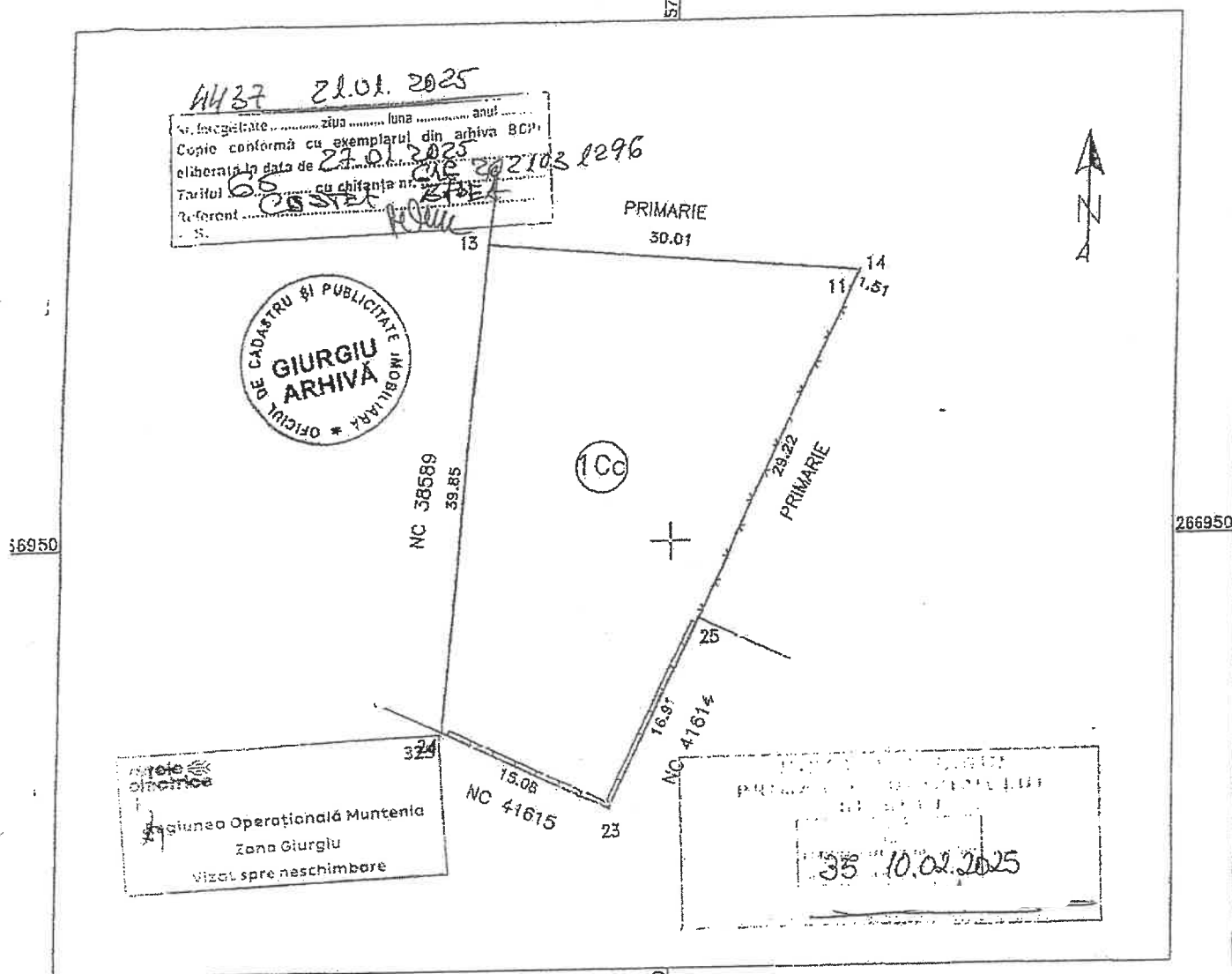
*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
42074	958	Municipiul Giurgiu, STR BUCURESTI, NR 57, Judet Giurgiu
arte Funciara Nr		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) GIURGIU

577300



Dorin Cucu

Semnat digital de Dorin Cucu

Data: 2022.01.31 16:38:04 +02'00'

577300

A. Date referitoare la teren

r. Parcela	Categ. de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	958	Teren imprejmuit partial cu gard beton si gard plasa - LOT 2
Total		958	

B. Date referitoare la constructii

Ed constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
		0	
Total		0	

Suprafata totala masurata a imobilului=958 mp

Suprafata din act= 958 mp

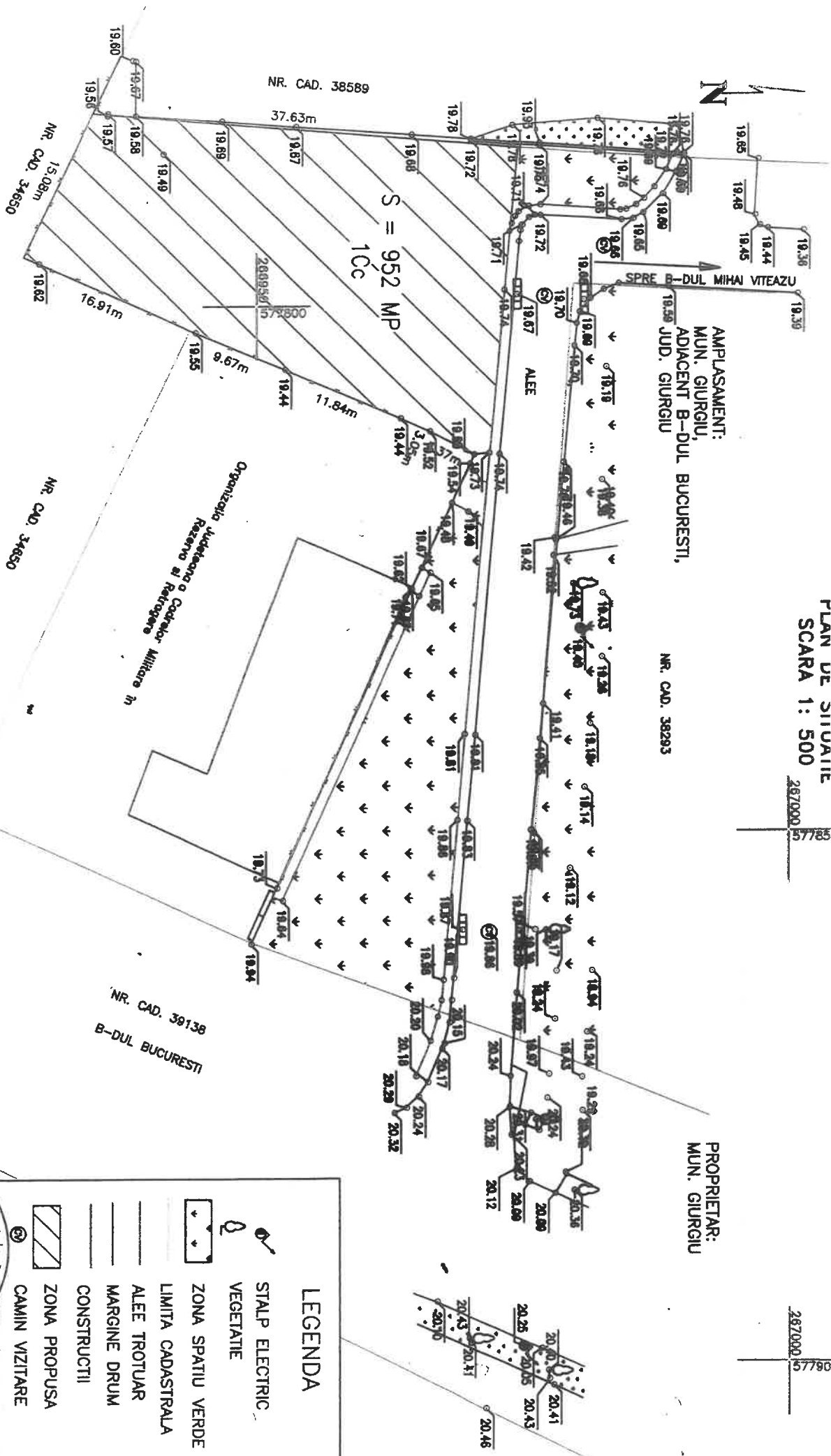
Insusitor	Confirmare
Executivul TOG DEVELOPMENTS SRL Confirmare executarea planurilor la teren, corectarea si inlocuirea documentatiei de teren si a planurilor de constructii cu realitatea terenului Semnat de: <i>[Signature]</i>	Confirmare introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea unitatilor de teren Confirmat de: <i>[Signature]</i> Data: 2022.02.02

267000
57785

$$\begin{array}{r} 267000 \\ \hline 57790 \end{array}$$

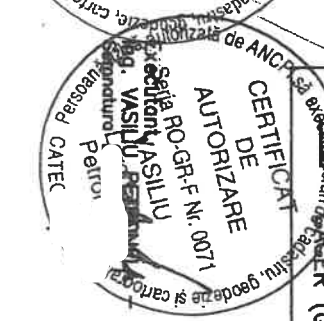
NR. CAD. 38293

PROPRIETAR:
MUN. GIURGIU



**SUPRAFATA PROPUSA CONCESIONARII
1Cc - CURTI CONSTRUCTII - S = 952 MP**

Sistem de proiectie: STEREO '70
Sistem de cote: Marea Neagra
Data: Februarie 2021



LEGENDA

STALP ELECTRIC
VEGETATIE

ZONA SPATIU VERDE

LIMITA CADASTRALA

ALÉE TROTUAR

CONSTRUCTII

ZONA PROPUSTA

CAMIN VIZITARE

~~106~~ ~~62~~ ~~AGER~~ (GURA SCURGERE)

Cod verificare



100185028011

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 42074, UAT Giurgiu / GIURGIU, Loc.
 Giurgiu, Str. Bucuresti , Nr. 57

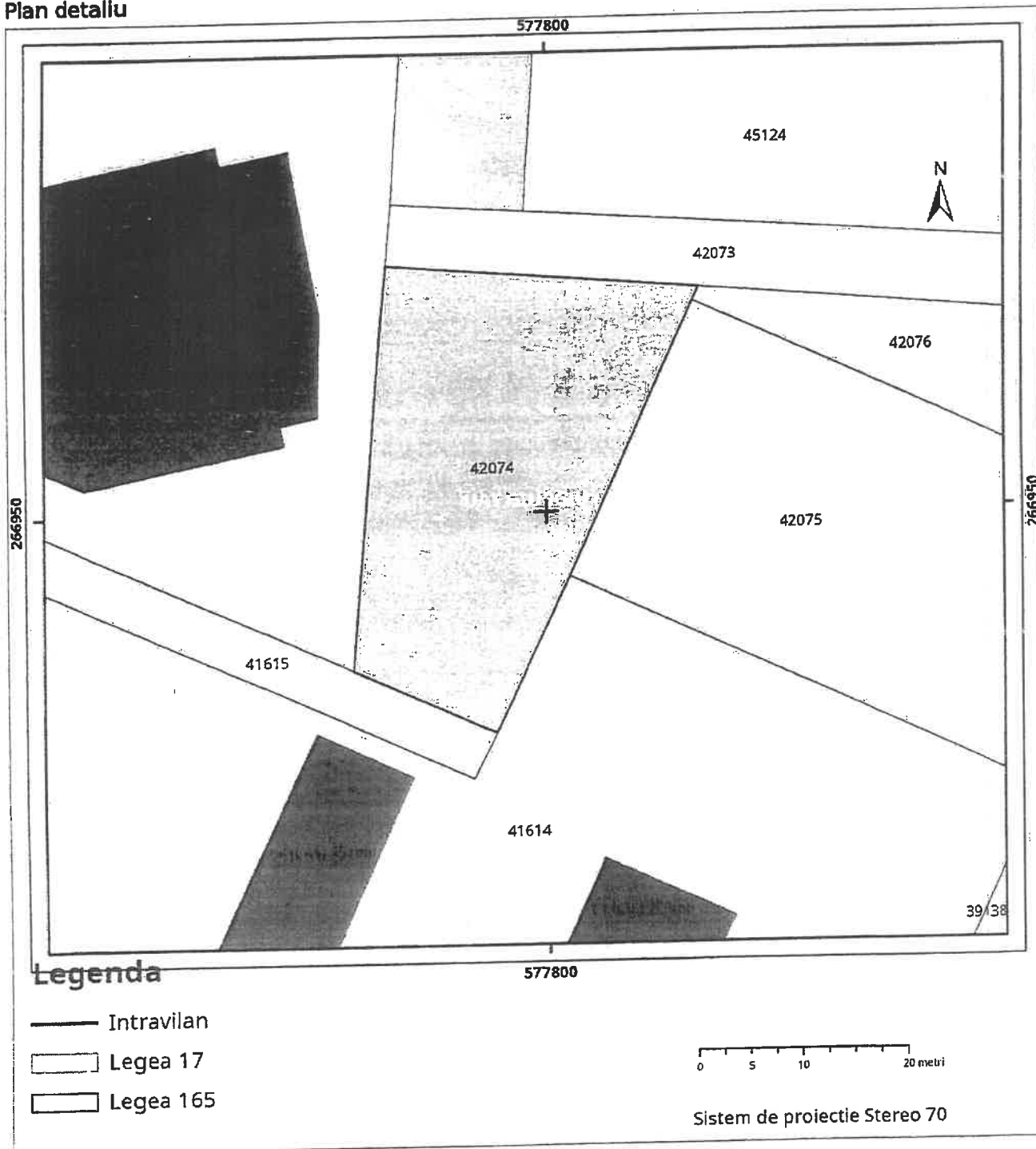
Nr.cerere	4434
Ziua	21
Luna	01
Anul	2025

Teren: 958 mp

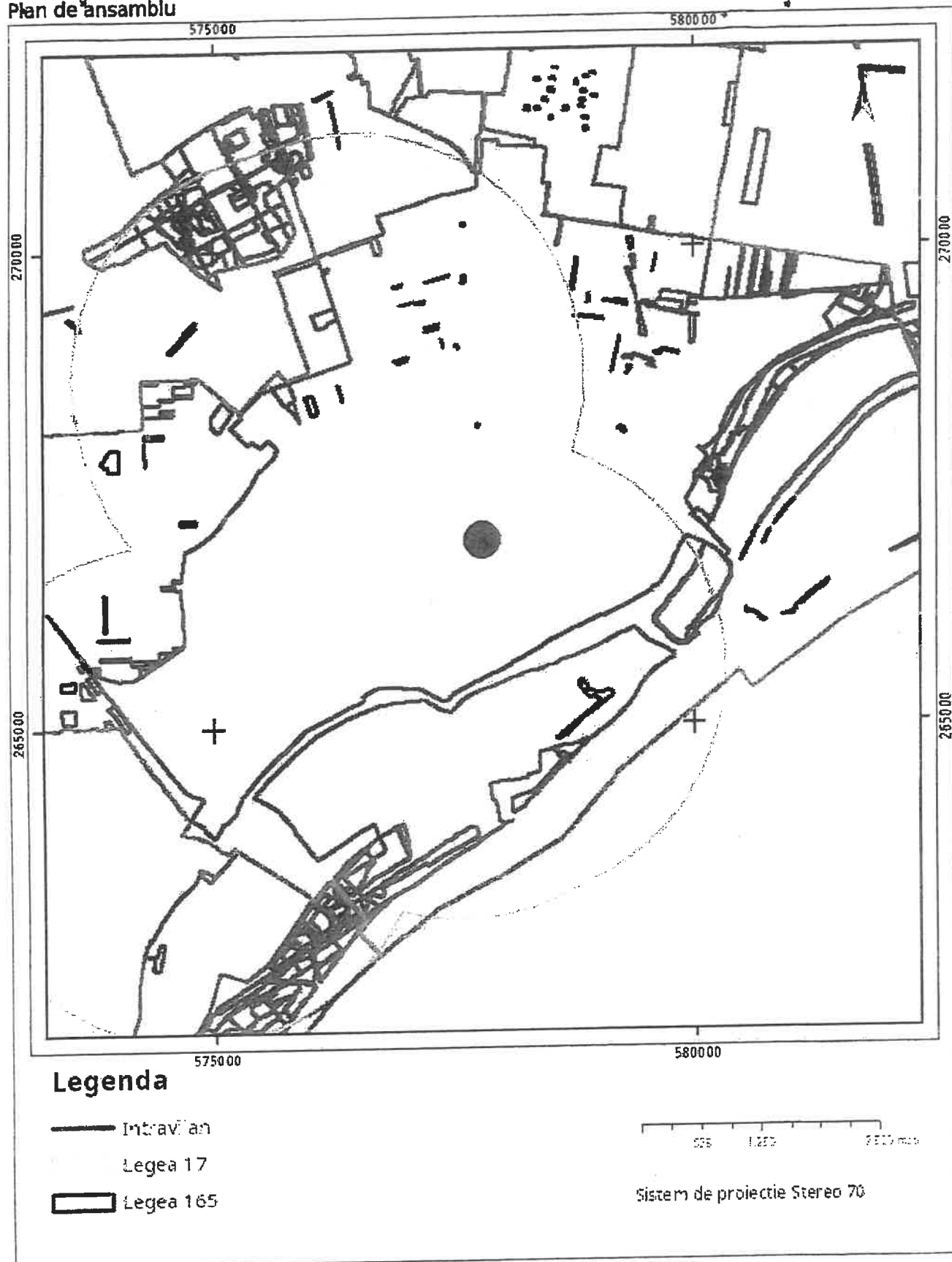
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Culti Constructii 958mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 02-02-2022
Data și ora generării: 21-01-2025 12:06

Uzina Termoelectrica Production Giurgiu SA
Romania, Giurgiu, Str. Gloriei, nr. 5, camera 10, etaj 2, jud. Giurgiu
Cod Fiscal 41227761, Reg. Com. J52/750/2019
Email: termogiurgiu@gmail.com

CATRE,

BREZAE IULIAN

UZINA TERMoeLECTRICA PRODUCTION GIURGIU SA	
INTRARE Nr.	496
IESIRE	
Ziua	18
Luna	02
Anul	2025

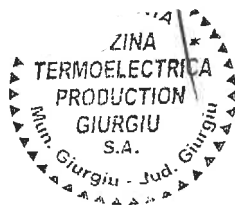
Ca raspuns la adresa dumneavoastra inregistrata la S.C. U.T.P. GIURGIU S.A. sub nr. 450 / 13.02.2025 , referitoare la obtinerea avizului de amplasament in scopul obtinerii autorizatiei de construire pentru obiectivul:

„ **INFORMARE IN VEDEREA CONCESIONARII** ” , in municipiul Giurgiu , B-dul Bucuresti , nr. 57 , identificat prin plan de situatie si CF nr. 42074 , nr. cad. 42074 , conf. Certificat de Urbanism nr. 35 / 10.02.2024 , va comunicam ca UTP Giurgiu SA are in exploatare retele preizolate subterane de alimentare cu energie termica , aflate in proprietatea Municipiului Giurgiu , configurate pe planul de situatie atasat .

Mentionam ca la intocmirea proiectelor si la executia lucrarilor in apropiere cu retelele de alimentare energie termica , este obligatoriu sa fie respectate distantele minime de apropiere si intersectii cu retelele de termoficare existente conform Ordinului 114 / 14.09.2022 al A.N.R.E.

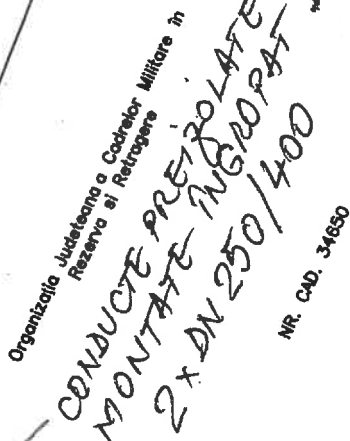
DIRECTOR GENERAL
Gheorghe Vlad

Sef S.C.F.A.S
Ing. Dracea Gheorghe



267000
577900

AMPLASAMENT:
MUN. GIURGIU,
ADIACENT B-DUL BUCURESTI,
JUD. GIURGIU



Sistem de proiectie: STEREO '70
Sistem de cote: Marea Neagra
Data: Februarie 2021

STALP ELECTRIC
VEGETATIE

ZONA SPATIU VERDE

LIMITA CADASTRALA

ALEE TROTUAR

INNOVATION

1000

CAMPINI VIZITADE

~~GAGER (GURA SCURGERE)~~

LOREDANA

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Seria RO-8-J Nr. 1535
TERRACAD
SRL

CLASA III

Nr. 0262 / 17.02.2025

INFORMARE

**CĂTRE,
BREZAE IULIAN**

Răspuns la cererea dumneavoastră nr. **2106/13.02.2025**, prin care solicitați eliberarea **avizului de amplasament** în scopul obținerii autorizației de construire - obiectiv, "**Informare în vederea concesiunii**", pentru terenul identificat prin nr. **cadastral 42074**, situat în jud. Giurgiu, **mun. Giurgiu, b-dul București, nr. 57**, vă comunicăm că APA SERVICE S.A. Giurgiu **nu are în exploatare** rețele de alimentare cu apă și de canalizare în zona amplasamentului.

Director General,
ec. Popescu Alexandru-George



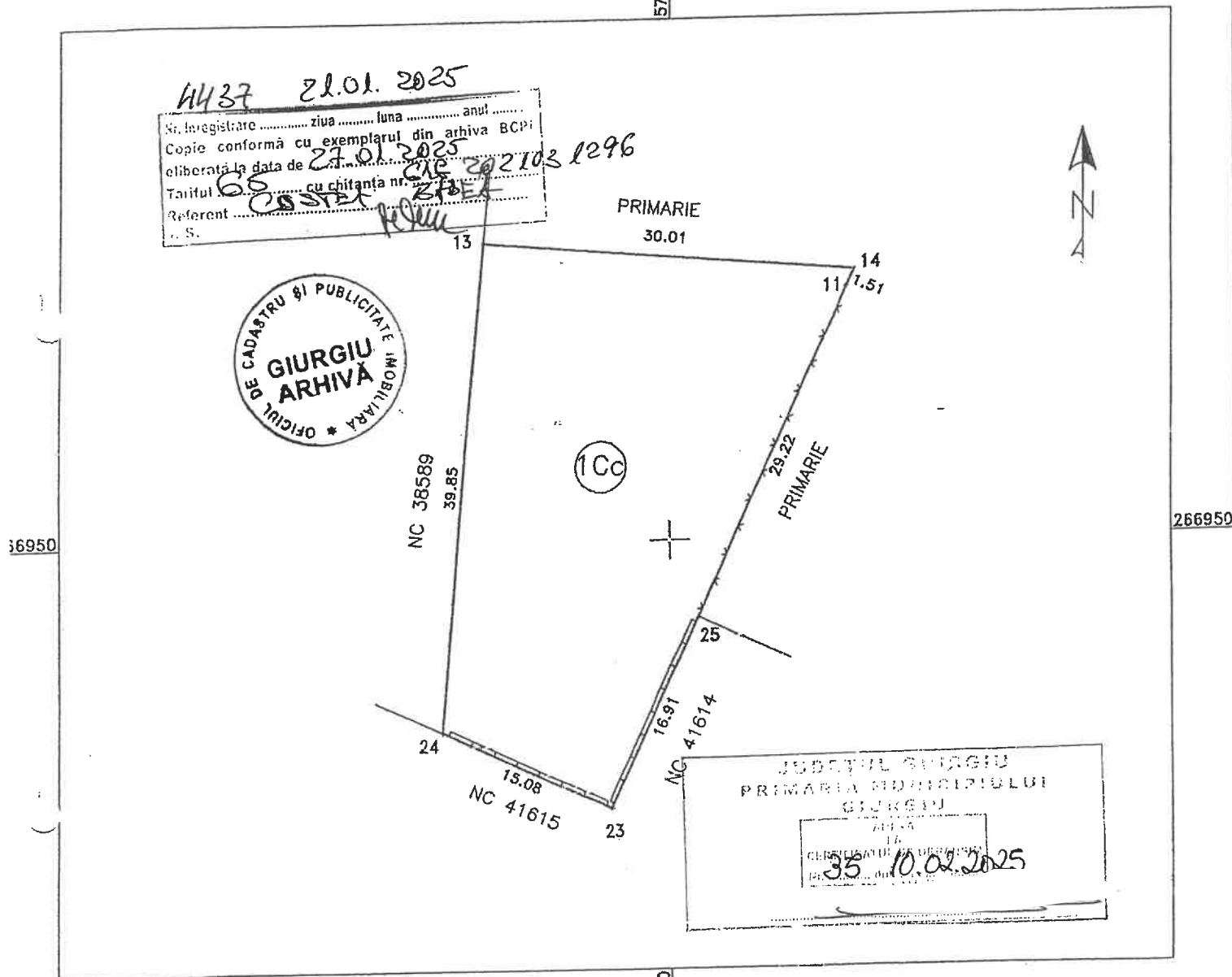
Întocmit,
Ursu Alexandru

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
42074	958	Municipiul Giurgiu, STR BUCURESTI, NR 57, Judet Giurgiu
arte Funciara Nr		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) GIURGIU

577800



Dorin Cucu

Semnat digital de Dorin Cucu

Data: 2022.01.31 16:38:04 +02'00'

577800

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categ. de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	958	teren imprejmuit partial cu gard beton si gard plasa -LOT 2
Total		958	
B. Date referitoare la constructii			
cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total		0	
		Suprafata totala masurata a imobilului=958 mp	
		Suprafata din act= 958 mp	
Confirm executarea masurilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Seri RO-B-J. Nr din teren		Inspector	
Seri RO-B-F. Nr. 0212		Liviu Ristea	
Semnatura si stampila		Date: 2022.02.02	
Dorin Cucu		06:49:51 +02'00'	
Data: Ianuarie 2022		Stampila BCPI	

21.04.2025

Exemplul din arhivă SC. 1/1

2021031296

GIURGIU ARHIVĂ

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

ilit, înregistrat ziua luna anul
 Copie conformă cu exemplarul din arhivă B.C. nr.
 eliberată la data de 27.01.2013
 Tariful cu plata la nr. 202.193
 Referent
 I. S.

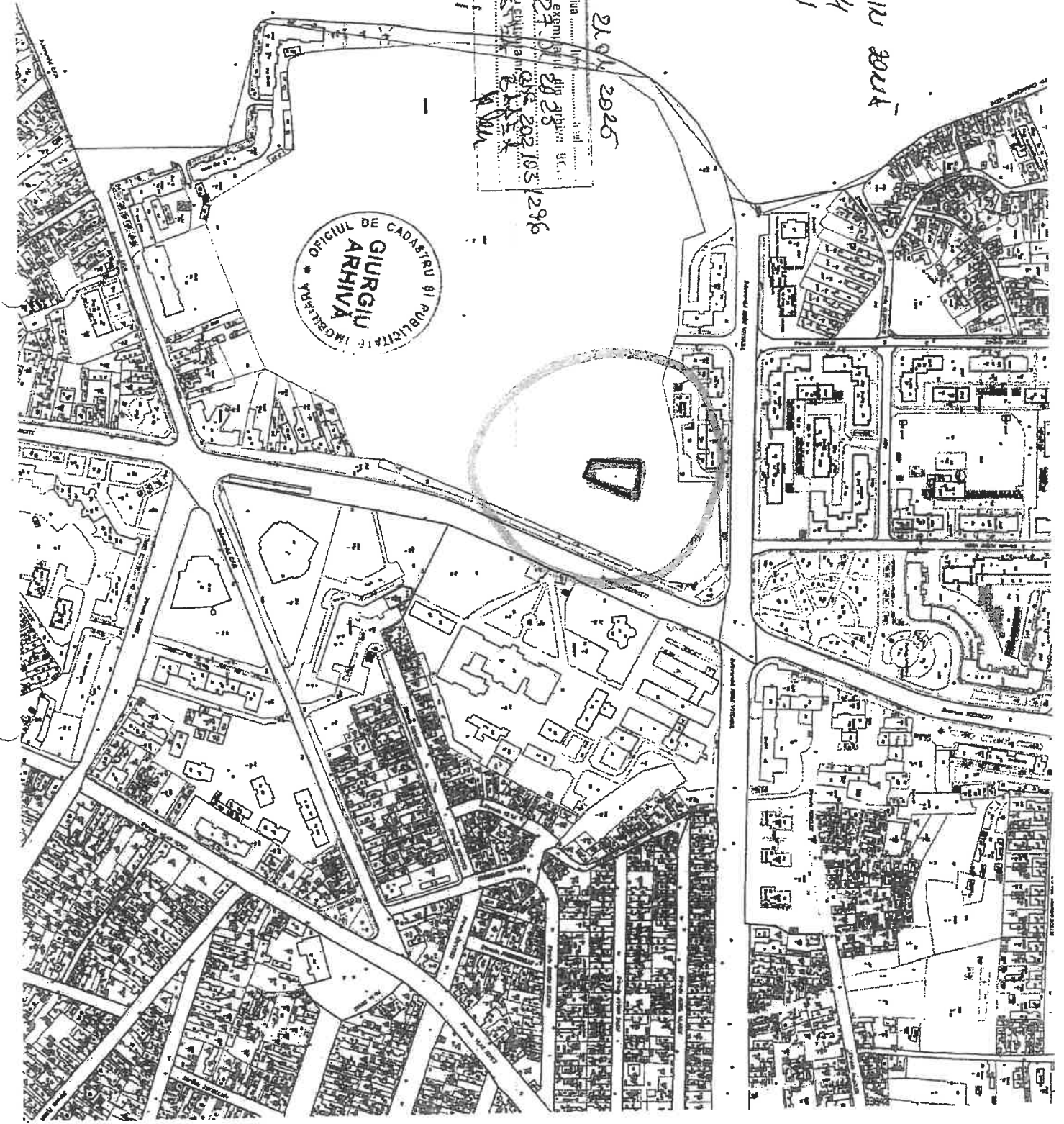
JUDETUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
GIURGIU

EXA
11
10.02.2025

7641 WICKSTE 12 2024
NR. C.A. 42074
UT Giurgiu

4437 21.04.2025

in, înregistrare ziua
Copie conformă cu exemplarul
eliberată la data de 23.04.2025
Tuturii 65 202 103 1296
Referent 65 202 103 1296

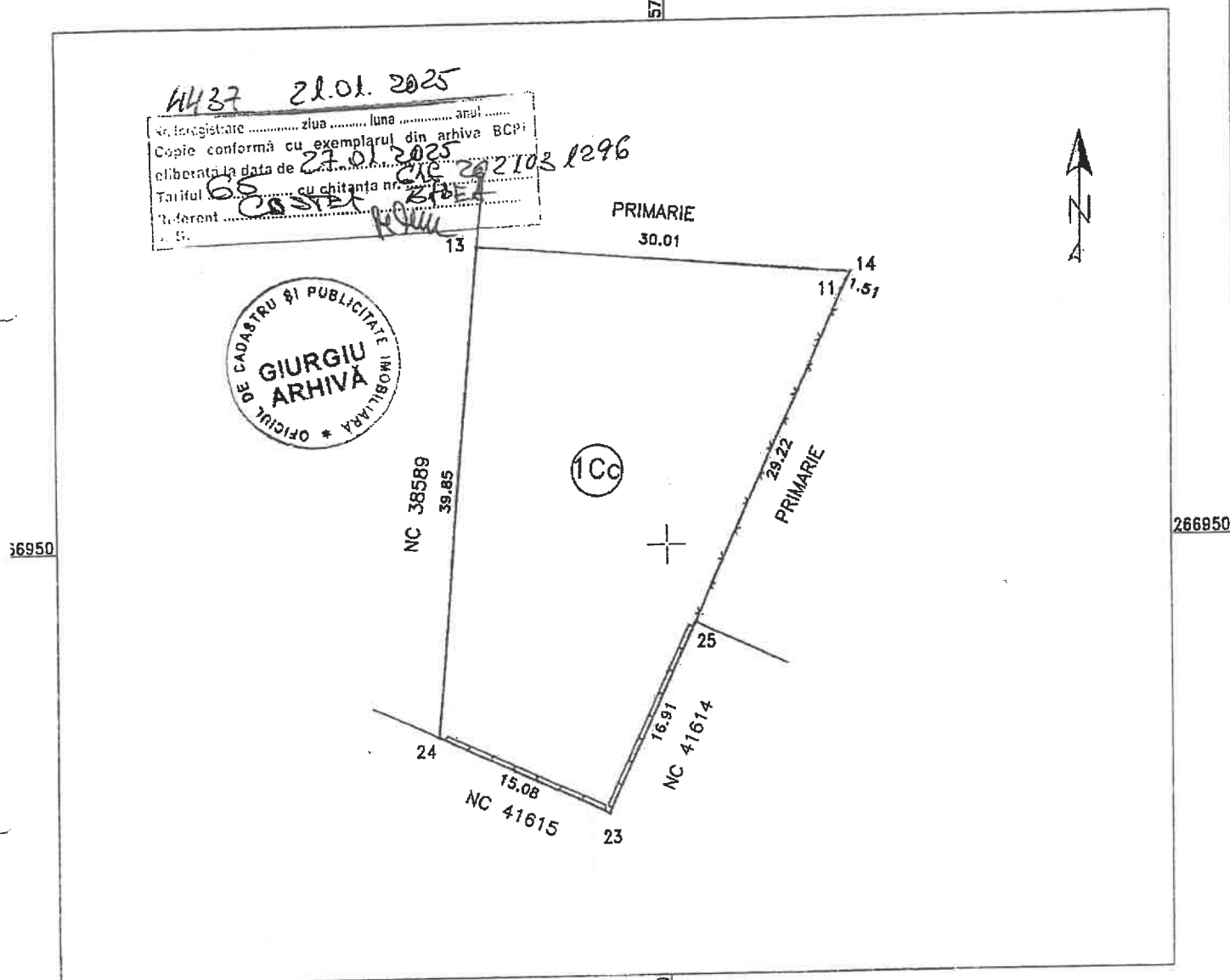


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
42074	958	Municipiul Giurgiu, STR BUCURESTI, NR 57, Judet Giurgiu
arte Funciara Nr		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) GIURGIU

577800



Dorin Cucu

Semnat digital de Dorin Cucu
Data: 2022.01.31 16:38:04 +02'00'

577800

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categ. de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	958	Teren imprejmuit partial cu gard beton si gard plasa -LOT 2
Total		958	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total		0	

Suprafata totala masurata a imobilului=958 mp

Suprafata din act= 958 mp

CERTIFICAT
Executarii TCG DEVELOPMENTS SRL
Confirm executarea mapelor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea terenului.
S.O.B.J. Nr. din teren
Semnatura si stampila
Data: 14 Ianuarie 2022

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Digitally signed by
Liviu Ristea
Semnat re
Date: 2022.02.02
06:49:51 +02'00'

Stampila BCPI

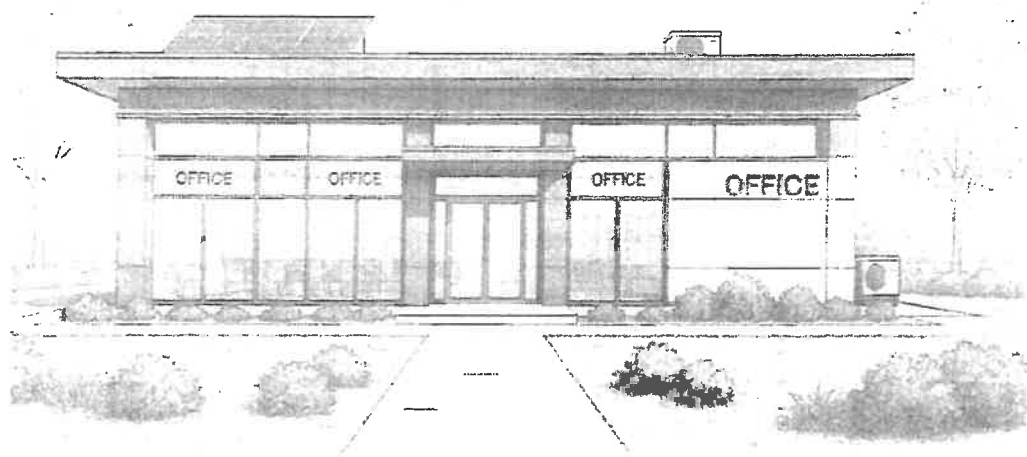
1	577784.941	266974.340
2	577814.838	266971.702
3	577814.218	266970.324
4	577802.223	266943.683
5	577795.232	266928.283
6	577781.550	266934.634
7	577784.941	266974.340



Plan de Afaceri

Construire SEDIU BIROURI

- Nume firmă: SANDA AGRO S.R.L.
- Obiect principal de activitate: Cod CAEN 0141 – Cresterea bovinelor de lapte
- Locație proiect: Giurgiu , str. Bucuresti , nr. 57
- Valoarea estimată a investiției: 300.000 EUR
- Durata proiectului: 36 - 48 luni



1. Rezumat Executiv

Acest plan de afaceri are ca scop dezvoltarea unui sediu administrativ cu funcțiune mixtă – birouri proprii și spații pentru închiriere – pe un teren în curs de concesionare situat în Giurgiu , Str. București, nr. 57. Proiectul presupune construirea unei clădiri moderne, eficiente energetic, pe o suprafață construită de 500 mp în regim de parter, pe un teren de 958 mp. Construcția se va desfășura între ianuarie 2026 și ianuarie 2030, cu un buget estimativ de 300.000 EUR, finanțat din surse proprii și fonduri europene.

2. Descrierea Proiectului

Clădirea propusă va avea 7 birouri, fiind destinată atât utilizării administrative proprii, cât și închirierii către alte firme. Construcția va avea o structură mixtă (metalică și beton), pereți tip cortină cu tâmplărie și suprafețe vitrate, fiind dotată cu pompe de căldură și panouri fotovoltaice pentru eficiență energetică.

3. Analiza Pieței

Piața spațiilor de birouri este într-o continuă transformare, cu accent pe clădiri moderne, eficiente energetic, care oferă flexibilitate și costuri operaționale reduse. Clădirea va răspunde acestei cereri printr-un design sustenabil și dotări moderne, ceea ce va atrage IMM-uri, freelanceri și firme locale.

4. Plan Tehnic

Suprafața totală a terenului este de 958 mp, din care 500 mp vor fi ocupați de clădirea cu regim de înălțime Parter. Se vor construi 7 birouri, fiecare cu acces facil, lumină naturală și infrastructură IT. Construcția va fi realizată din structură metalică/beton, cu pereți tip cortină, tâmplărie modernă, pompe de căldură și panouri fotovoltaice.

5. Plan Financiar

Bugetul estimat este de 300.000 EUR, cu finanțare din fonduri proprii și fonduri europene. Costurile acoperă proiectarea, execuția, dotările și finisajele. Estimările inițiale ale veniturilor din închiriere vor varia în funcție de rata de ocupare și prețul pe mp (ex. 8-12 EUR/mp/lună).

6. Plan de Implementare

- 2025: Obținere concesiune teren, elaborare proiect tehnic, autorizații
- 2026-2029: Execuție lucrări în etape
- 2030: Finalizare, dotare, lansare activitate și închiriere

7. Fundamentare Multidimensională a Proiectului

7.1. Fundamentare Economică

Proiectul propus contribuie la dezvoltarea economică locală prin:

- Crearea unui spațiu modern de afaceri, care va atrage companii din diverse domenii (servicii, consultanță, IT etc.)
- Stimularea economiei locale, prin angajarea firmelor de construcții, furnizori de materiale, personal auxiliar etc.
- Creșterea atractivității zonei din punct de vedere investițional, prin modernizarea infrastructurii imobiliare.
- Diversificarea activității economice a SANDA AGRO S.R.L., prin adăugarea unui nou obiect de activitate (închiriere de spații comerciale).

7.2. Fundamentare Financiară

- Proiectul are un buget estimat de 300.000 EUR, cu surse de finanțare mixte: fonduri proprii și fonduri nerambursabile (fonduri europene).
- Estimările conservatoare arată un venit potențial anual din chirii între 33.600 EUR și 50.400 EUR, în funcție de rata de ocupare și chiria medie.
- Perioada de recuperare a investiției este estimată la 6-9 ani, cu potențial de creștere a valorii clădirii în timp.
- Prin dotările moderne (pompe de căldură, panouri fotovoltaice), costurile operaționale vor fi reduse semnificativ.

7.3. Fundamentare Socială

- Proiectul contribuie la crearea de locuri de muncă directe și indirecte.
- Asigură un cadru profesional modern, care sprijină dezvoltarea antreprenorială și profesională a locuitorilor din zonă.
- Susține reducerea migrației forței de muncă calificate, oferind oportunități locale de afaceri și angajare.
- Este un exemplu de inițiativă privată cu impact comunitar, aliniată la nevoile de regenerare urbană.

7.4. Fundamentare de Mediu

- Clădirea va fi realizată cu tehnologii prietenoase cu mediul: structură eficientă energetic, panouri solare, pompe de căldură.
- Se respectă principiile de eficiență energetică și sustenabilitate, contribuind la reducerea amprente de carbon.
- Suprafața de teren neconstruită (aprox. 458 mp) poate fi amenajată cu spații verzi, parcuri ecologice și alei pietonale.
- Prin materialele folosite și arhitectura modernă, proiectul va reduce impactul negativ asupra mediului construit.

8. Concluzii

Proiectul propus aduce o valoare adăugată zonei și reprezintă o investiție sustenabilă și strategică. Prin utilizarea tehnologiilor moderne și a unei strategii de ocupare bine gândite, clădirea va oferi un randament stabil și va contribui la dezvoltarea economică locală.