



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 46730, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului, FN

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.60.998/20.05.2025;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 61236 / 21.05. 2025;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- cererea societății Dege Glowas S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.120730/18.12.2024;
- certificatul de urbanism nr.837/18.12.2024;
- prevederile Hotărârii nr.398/30.12.2024 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea dezmembrării unui teren aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu;
- prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea Regulamentului de concesionare a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu;
- prevederile art.308, art.309, art.312, alin.(1) și alin.(3) și art.362, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, ale art.13 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se însușește propunerea privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 2.324 mp., identificat cu număr cadastral 46730, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului, FN.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 2.324 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului, FN, conform anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 2.324 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului, FN, conform anexei 2.

Art.4. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 2.324 mp., identificat cu număr cadastral 46730, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Șoseaua Portului, FN.

Art.5. Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 2.318 Euro/an, care se achită trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată durata derulării acestuia.

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

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

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

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

**INIȚIATOR,
P R I M A R,
ANGHELESCU ADRIAN**

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 120730/18.12.2024, societatea Dege Glowas S.R.L., solicită concesionarea terenului, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Șoseaua Portului, FN, în vederea realizării unei construcții moderne cu destinația de prestări servicii - spălătorie auto automatizată.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 2.324 mp., care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Șoseaua Portului, FN, având număr cadastral 46730, a fost întocmit Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.60.969/20.05.2025.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele și regimul tehnic din Certificatul de urbanism nr.837/18.12.2024 emis de către Direcția de Urbanism.

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

„ Hotărâre privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 46730, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Șoseaua Portului, FN”

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.60.998/20.05.2025, 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 46730, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Șoseaua Portului, FN, 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 2.324 mp., identificat cu număr cadastral 46730, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Șoseaua Portului, FN.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 120730/18.12.2024, societatea Dege Glowas S.R.L., solicită concesionarea terenului, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Șoseaua Portului, FN, în

vederea realizării unei construcții moderne cu destinația de prestări servicii - spălătorie auto automatizată.

Terenul în suprafață de 2.324 mp., face obiectul Actului de dezmembrare nr.343/07.04.2025, încheiat la Biroul Notarial Ujeniuc Mădălin Anca, conform Hotărârii nr.398/30.12.2024 a Consiliului Local, în vederea concesiunii, conform reglementărilor tehnice, economice și juridice cuprinse în Certificatul de Urbanism.

În vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 2.324 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 46730, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.60.969/20.05.2025.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele Certificatului de urbanism nr.837/18.12.2024 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.46730.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina RÎRCEA

DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 2.324 mp., identificat cu număr cadastral 46730, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Șoseaua Portului, FN.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 120730/18.12.2024, societatea Dege Glowas S.R.L., solicită concesionarea terenului, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Șoseaua Portului, FN, în vederea realizării unei construcții moderne cu destinația de prestări servicii - spălătorie auto automatizată.

Terenul în suprafață de 2.324 mp., face obiectul Actului de dezmembrare nr.343/07.04.2025, încheiat la Biroul Notarial Ujeniuc Mădălin Anca, conform Hotărârii nr.398/30.12.2024 a Consiliului Local, în vederea concesionării, conform reglementărilor tehnice, economice și juridice cuprinse în Certificatul de Urbanism.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 2.324 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 46730, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.60.969/20.05.2025.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele Certificatului de urbanism nr.837/18.12.2024 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.46730.

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesiune a unei parcele de teren, proprietate privată a orașului Giurgiu, în suprafață de 2324 mp. situată în orașul Giurgiu, Str. Portului FN, adiacent fosta gara „Giurgiu Sud”

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

JustConta Business SRL

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

CUI: 38780639; J2018001338404; Tel: 0758318256

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea si identificarea terenului care face obiectul concesiunii

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

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

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

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

DATE GENERALE

Conform notei de comanda 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 2324 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 09.05.2025 iar cursul euro este 1EUR= 5.0991 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 2324 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str. Portului FN, adiacent fosta gara „Giurgiu Sud”. Terenul ce urmeaza a fi concesiionat are destinatia intravilan curti constructii conform CF 46730. 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 2324 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 concesiionarea lui.

Proiectul va fi autorizat in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificata, completata si republicată.

JustConta Business SRL

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

CUI: 38780639; J2018001338404; Tel: 0758318256

CAPITOLUL IV

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul inchirierii

Terenul intravilan curti-construcții este situat în intravilanul orașului Giurgiu, Str. Portului FN, adiacent fosta gară „Giurgiu Sud”.

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este înscris în CF. UAT Giurgiu conform CF 46730. Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra terenului în suprafața de 2324 mp, teren deținut în proprietate.

- Localizarea amplasamentului: intravilanul localității Giurgiu, jud. Giurgiu, Str. Portului FN, adiacent fosta gară „Giurgiu Sud”.

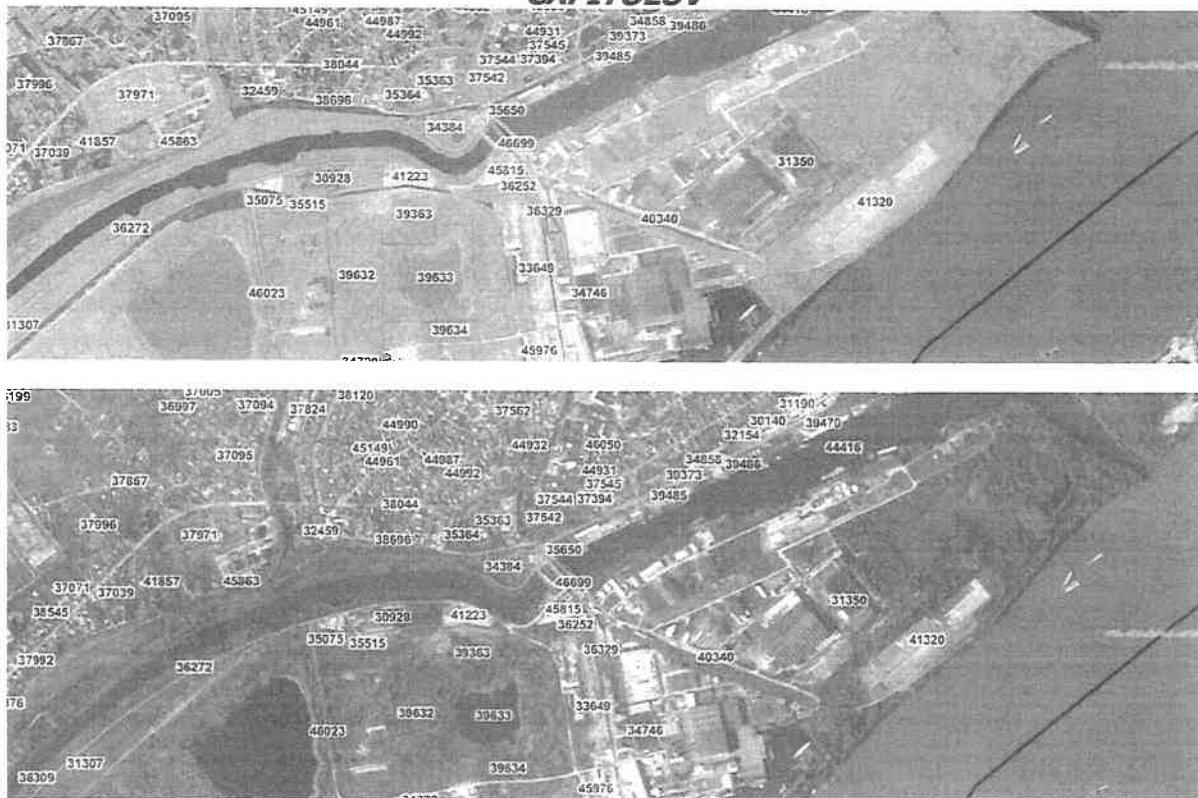


JustConta Business SRL

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

CUI: 38780639; J2018001338404; Tel: 0758318256

CAPITOLUV



- caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)
 - Forma: neregulata
 - Planeitate: Plan
 - Alte informatii:
- **utilizarea actuala a amplasamentului:** neutilizat la data inspectiei
- **utilitati** - retea de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** logistic – industrial si rezidential

JustConta Business SRL

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

CUI: 38780639; J2018001338404; Tel: 0758318256

CAPITOLUL I

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 orașului 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 își 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 07.04.2025 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda comparației directe: 295.500 lei echivalentul a 57.955 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 295.500 lei.

JustConta Business SRL

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

CUI: 38780639; J2018001338404; Tel: 0758318256

Chiria anuală = **11.820** lei

Valoarea redevenței minime anuale este de 11.820 lei respectiv 2.318 euro.

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

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019 - Codul Administrativ - privind concesionarea bunurilor ce aparțin domeniului privat, contractul de chirie se va atribui prin licitație.

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

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract;
- Schița de amplasare în zona a 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 25 de ani. Subconcesionarea este interzisă.

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

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

Dupa finalizarea procedurii de licitație, 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 inchiriere – nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Întocmit,

JustConta Business SRL

Andronic Raluca

**Raluca-
Alexandra
Andronic**

Digitally signed by
Raluca-Alexandra
Andronic
Date: 2025.05.19
16:26:41 +03'00'

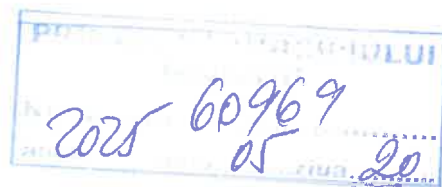
JustConta Business SRL

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

CUI: 38780639; J2018001338404; Tel: 0758318256

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR
GENERAL**



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara:

➤ Teren intravilan in suprafata de 2324 mp

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN
NR. CAD. 46730 IN SCOPUL CALCULARII VALORII MINIME A REDEVENTEI DIN CONCESIUNE,
PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizatori: Primaria GIURGIU

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

- ✓ Evaluator Vierul Laurentiu Emil
- ✓ Economist Andronic Raluca

07.05.2025

SINTEZA EVALUĂRII

Raport 2.19 / 07.05.2025

Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	07.05.2025		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara proprietate privata formata din teren intravilan considerat liber de constructii – nr. cad. 46730		
Adresa proprietatii	Mun. Giurgiu, Str. Portului FN, adiacent fosta gara „Giurgiu Sud”. Acte de proprietate: Extras CF 37399/2025, CF46730.		
Proprietari	Primaria Municipiului Giurgiu, domeniul privat		
Numar Carte Funciara	46730		
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate – conform extras CF atasat in Anexe.		
Utilizarea actuala	neutilizat la data inspectiei		
Cea mai buna utilizare	Comert/servicii/rezidential		
Ocupanti:	Proprietar: ☒	Concesionar: ☐	Libera: ☒
Suprafete (mp)	2324 mp conform Extras CF		
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in municipiul GIURGIU, jud. GIURGIU. Proprietatea imobiliara se află în zona mediana-periferica a orasului. Zona are caracter logistic/industrial si rezidential (blocuri ANL) valorile terenurilor sunt relativ mari din cauza potentialului constructiv. Gradul de ocupare al terenului este relativ scazut terenurile din zona sunt utilizate conform destinatiei curti-constructii. Zona dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii. Accesul la proprietate se face din strada asfaltata Proprietatea este imprejmuita, domeniu privat - Primaria Giurgiu. Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaze (in zona). Pe teren nu au fost identificate constructii.		
Descriere teren	Deschidere la bulevard asfaltat		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanța
	Electrice	☒	La limita
	Incalzire	☐	La limita
	Alimentare cu apa	☒	La limita
	Alimentare cu gaze	☒	La limita

	Canalizare	☒	La limita
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ DA ☒ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Nu sunt mentiuni		
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unui teren intravilan. Teren median - periferic cu deschidere la strada asfaltata.		
Abordari in evaluare:	S-au aplicat urmatoarele abordari: abordarea prin piata: comparatie de piata		
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	LEI	EURO	
	295.500	57.955	
- valoare unitara	127 Lei/mp	25 Euro/mp	
Valoare redeventa din concesiune pentru amortizarea terenului in termen de 25 de ani	11.820 lei / an (valoarea nu cuprinde TVA)		
Curs de schimb valutar (lei/EUR – curs BNR)	5,0991		

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
LAURENTIU-EMIL VIERU



Raluca-
Alexandra
Andronic

Digitally signed by
Raluca-Alexandra
Andronic
Date: 2025.05.19
11:41:12 +03'00'

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 terte 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, Portului FN, adiacent fosta gară „Giurgiu Sud”, jud. GIURGIU, Nr. cad. 46730, CF 46730.

1.4.2 Identificare cadastrală

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF 46730 a mun. GIURGIU, cad. 46730.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății compusă din teren intravilan în suprafața măsurată conform CF 46730 de 2324 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 = 5,0991 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **07.05.2025.**

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 evaluării 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 și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;

- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de catre client:**

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobandit de proprietar conform urmatoarelor documente:

- Act Dezmembreare - parcelare conform 816/2009, BNP Asoc Ujeniuc – conform CF atasat in Anexe
- Extras CF 37399/2025, Nr. cadastral: 46730
- **din surse publice:**
- analiza de piata – site-uri imobiliare si publicatii 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, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii 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 si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat in ipoteza ca toate informatiile si documentele furnizate de catre client sunt reale, corecte si neviciate; orice abatere de la aceasta ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluarii, fara a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informatiile culese de la terti si utilizate in evaluare s-au presupus a fi de incredere, fara a acorda garantii pentru acuratetea acestora.
- in elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate in calcul elemente care tin de conditiile ascunse sau neaparente ale proprietatii (*inclusiv, dar fara a se limita la starea si structura solului, prezenta substantelor periculoase si/sau toxice*) si care ar putea influenta evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigatii

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.infoinstituti.ro/codul-adm/parte-5/titlu-1/capitol-3/sectiune-3/articol-308.html>

Art. 308. – Durata concesiunii

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

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

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

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

Art. 309. – Redevența

(1) Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.

(2) Redevența obținută prin concesionare din activități de exploatare a resurselor la suprafață se constituie venit după cum urmează:

- a) 40% la bugetul local al județului pe teritoriul căruia există activitatea de exploatare;
- b) 40% la bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pe teritoriul căreia/căruia există activitate de exploatare;
- c) 20% la bugetul de stat.

(3) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

(4) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (3), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

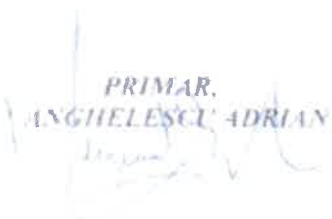
- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

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 Adicional nr.1/123194/31.12.2024, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței, pentru concesionarea terenului care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Soseaua Portului, FN, în suprafață de 2.324 mp., pe o perioadă de 25 ani.

Anexăm alăturat Cartea Funciară nr.46730.


PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIULUI,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN


ÎNTOCMIT,
BURCEA MADĂLINA


1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

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

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

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

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 07.05.2025.

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 07.05.2025. Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului Primariei GIURGIU, la exterior, cuprinzand amplasamentul. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre beneficiar, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** loc. GIURGIU, Portului FN, adiacent fosta gara „Giurgiu Sud”, jud. GIURGIU. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii GIURGIU, Portului FN, adiacent fosta gara „Giurgiu Sud”, judetul GIURGIU, pe suprafata totala de 2324 mp. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada asfaltata



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)**
 - **Suprafata 2324 mp conform extras CF atasat in Anexe**
 - Forma: neregulata
 - Planeitate: Plan
 - Alte informatii:
- **utilizarea actuala a amplasamentului: neutilizat la data inspectiei**
- **utilitati** - retea de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** logistic – industrial si 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 mediana. Din punct de vedere edilitar, este zona in dezvoltare – sunt finalizate sau in curs de finalizare proiecte comerciale si reprezinta zona pentru care este evidentiata un mare interes tranzactional pentru terenuri cu potential comercial.

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

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

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie **sensibile** la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului 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 creeat 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 creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBiNt>

<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.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-periferie-1385mp-253394032>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.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=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e8210id0h.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=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_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-IDi1Bxs.html>

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

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-IDi1CF9.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/3368f43940fh7h1fd6e0e8210id0h.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef83f17i7394d2ii.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/f654160h93i97i66ef7317fd214ee0hi.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fdhf.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/1f79493e09937e231gg7e56d93984134.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-municipiul-giurgiu-s-2500mp/7hde3824d367i87e6e33i74h697h2h1.html>

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-DBInt.html?_gl=1*1j5ssfz*_gcl_aw*R0NMLjE3MzMyMzg3NDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxFeYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLiE3MzQzNIU5NDcuMC4wLiA

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-semicentral-6237mp-248565832>

<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/dh54197f01d73fde8744535ih0d78gh.html?_gl=1*kqjarf*_up*MQ_.&gclid=Cj0KCQjwldKm8hCCARIsAP-0rfyO0m2FECC_XYDQxwgoOTIaEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fYvMEaAAtPwEALw_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/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

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

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html? gl=1*a1fq4x* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb

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

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html? gl=1*erfbu0* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.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/20edd62i604778ege490504h4h8297hg.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-78086472796a6a55.html? gl=1*1n50m1o* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb

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

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

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

[giurgiu/6219f466780f7f82ehf0094136g5f31d.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03eie3e000407ddd1edge3i4fe95f9i7.html)

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/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*gcbl42* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

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

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

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere

In zona de amplasare a imobilului evaluat nu sunt amplasate constructii specifice rezidentiale. Zona de interes este in dezvoltare, se realizeaza proiecte imobiliare, deprecierea economica apreciata de evaluator este de 0%. Valoarea terenurilor urmeaza un trend ascendent.

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

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specifice vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.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/m²	deschidere (m)	localizare	OBS				
16.879,00	2.700.640,00	160,00	13.438.114,58	796,14	208,00	Portului 2	4675 mp hala caramida din supr. tot				
9.690,00	120.000,00	12,38	597.108,00	61,62	30,00	Casa cartii	zona vile, intrare in oras				
107,00	149.800,00	1.400,00	745.389,82	6.966,26	14,00	Port Giurgiu, centru	deschidere dubla				
25.000,00	1.250.000,00	50,00	6.219.875,00	248,80	34,00	Giurgiu N, str. Gloriei	parcelabil				
1.500,00	29.000,00	19,33	144.301,10	96,20	28,00	Str. Rarau	Central				
268,00	30.000,00	111,94	149.277,00	557,00	10,00	str. Toporasi nr. 16					
2.000,00	24.500,00	12,25	121.909,55	60,95	35,00	in spate Euromobila					
3.477,00	69.540,00	20,00	346.024,09	99,52	50,00	vis-a-vis Euromobila					
1.686,00	32.000,00	18,98	159.228,80	94,44		stadion Marin Anastasovici	resturi pereti constructii vechi; pretabil depozit				
4.807,00	72.105,00	15,00	358.787,27	74,64	29,00	in spate Motel					
2.102,00	320.000,00	152,24	1.592.288,00	757,51	22,00	str. Garii 90	Central				
1.678,00	53.696,00	32,00	267.185,93	159,23		Drumul Amurgului					
5.000,00	50.000,00	10,00	248.795,00	49,76	20,00	Sos Ghizdardului					
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		Isclia Giurgiu	in afara localit.				
25.000,00	50.000,00	2,00	248.795,00	9,95	63,00	Centura	intre Vieru si Balanu; posibil extravilan !!!				
5.000,00	40.000,00	8,00	199.036,00	39,81		str. Plopiilor					
2.500,00	57.500,00	23,00	286.114,25	114,45	17						
1.340,00	26.800,00	20,00	133.354,12	99,52	25,66	Str. Pictor Andreescu inters. Str. Negru Voda	2 loturi 534mp+272 mp drum servitute				
1.400,00	21.000,00	15,00	104.493,90	74,64	16	Str. Stanestiului					
10.000,00	50.000,00	5,00	248.795,00	24,88		platf. Zirom					
2.500,00	12.500,00	5,00	62.198,75	24,88		in spatele fostului Comb. Ch. Giurgiu					
500,00	12.000,00	24,00	59.710,80	119,42		Str. Amforei 29					
6.237,00	87.318,00	14,00	434.485,64	69,66	17						
2.600,00	26.000,00	10,00	129.373,40	49,76	100	in spatul 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. Modivoala	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 DN5 catre Buc	pretabil mini ferma, complex, gara, teren fotbal, parcare auto				
1.000,00	22.000,00	22,00	109.469,80	109,47	14,5	Intr. Soimului	apropiere 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	DN5D (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 Lukoil si ferma					
1.500,00	22.485,00	14,99	111.883,11	74,59		zona Plase sud-est					
1.200,00	17.988,00	14,99	89.506,49	74,59	aprox 20	langa Kaufland					
502	15.000,00	29,88	74.638,50	148,68	27	Neajlovului 22G	apa, canalizare, electricitate in vecinatate	in spate la TEC, 10 min de Kaufland			
1729	23.000,00	13,30	114.445,70	66,19	21,25 / 79	Str. Muntenia	canalizare, gaz in vecinatate	Langa Euromobila, magazine cu beci pe teren, put cu apa, teren imprejmuit, str. asfaltata partial; PUZ: P+4			
2000	23.500,00	11,75	116.933,65	58,47		Str. Muntenia	aviz enel	Langa Euromobila, certifiurbanism			

Val. Euro 4,9759

Suprafata (mp)	Pret euro	Pret euro/mp	Pret lei	Pret lei/mp	deschidere (n)	localizare	OBS
700	35.000,00	50,00	174.156,50	248,80	17	Intr. Oltului -	apa, canaliz, en electrica
1686	32.000,00	18,98	159.228,80	94,44		Vis-avis stadion M.Anastasovici, 200 ml de Dunare	lungime 42,5ml 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		Drumui Amurgului	in apropiere
3477	69.540,00	20,00	346.024,09	99,52	50	Sos Bucuresti vis-a-vis Euromobila	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 DN5 si la 600m de str. Plantelor	acces asfaltat, amplasare zona logistic-industriala
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 ml 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 loriiza, acces privat
500	12.000,00	24,00	59.710,80	119,42	12	Str. Amforei	PUZ: P+2, plus 260mp drum servitute, negociaza 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	1Decembrie1918 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	potri fructiferi si adapost agricol pe teren
2000	23.500,00	11,75	116.933,65	58,47	33	In apropiere de Euromobila	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	zona rezidentiala; vita-de vie pe teren
4350	86.956,50	19,99	432.686,85	99,47		Str. Poligonului	zona rezidentiala; vita-de vie pe teren
2102	320.000,00	152,24	1.592.288,00	757,51	22	Ultracentral, Garii 90	pretabil supermarket, rezidential, birouri
5212	114.664,00	22,00	570.556,60	109,47	80/70	Centura noua vama	pretabil mini ferme, garaj, teren fotbal, parcare auto, complex, iesire pe centura noua - vama in 25m
2000	15.000,00	7,50	74.638,50	37,32		langa Centura noua	
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, solaril
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. Balanoala)	imprejmuit gard sarma, acces strada asfaltata
							apa si canalizare pe proprietate, gaz si energie electrica la limita proprietatii
							apa, canaliz, gaz, en electrica la limita proprietatii
							pretabil casa, livada, gradina

400	42.500,00	106,25	211.475,75	528,69	21	Negru Vodă 162 A	apa potabila si posibilit. de racordare la electricitate, gaz, canalizare	împrejmuit gard beton, intabulat
1017	26.000,00	25,57	129.373,40	127,21	19	Sos Alexandriei cu Oficioara Alexandriei		lungime 65,5 ml
717	143.400,00	200,00	713.544,06	995,18	30	Str.1 Decembrie 1918	en. electrica, apa, canaliz. si posib de racordare gaz	2 case batranesti pe teren
1500	75.000,00	50,00	373.192,50	248,80		str.Negru Vodă nr. 7	posibit. racord apa, canaliz. gaz, en electrica	intrare din str. Magnoliei; zona vile
600	1.500,00	2,50	7.469,85	12,44		Bd. Bucuresti - langa Kaufland		INCHIRIERE (destinatie depozite si alte spatii comerciale); acces stradal din str. Gloriei
3000	69.000,00	23,00	343.337,10	114,45		str. Gloriei 15	apa, canaliz pe teren, en electrica la limita proprietatii	vanzare sau inchiriere
1622	550.000,00	339,09	2.736.745,00	1.687,27	30	Centru		cu 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 mediana, balanta inclina in favoarea cererii.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

⁸ SEV 100 – Cadrul general, par.14

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

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

Conform analizei de piata realizate de evaluator, valoarea de piata a terenurilor libere de constructii au valoarea de piata incadrata in plaja 50-125 eur/mp.

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

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

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

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

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

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

4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

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

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

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

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

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
295.500	57.955	-	-	-	-

Valoarea minima a redeventei din concesiune: 11.820 lei / an (valoarea nu cuprinde TVA)

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

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

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

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Valoare de piață recomandată	
ABORDAREA PRIN PIATĂ	
lei	euro
295.500	57.955

* Valoarea redevenței din concesiune: 11.820 lei/an

Valoarea nu cuprinde TVA

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
LAURENTIU-EMIL VIERU



5.3. MENTIUNI TRANZITORII

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

ANEXE

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Anexa Nr. 3 - 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 €		50.000	32.000	50.000
Suprafata- m ²	2.324,00	3.325,00	1.686,00	2.000,00
Pret oferta €/m ²		15	19	25
Ajustare pentru negociere		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		-1	-1	-1
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 5% - 15% .Proprietatile comparabile oferate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective.		
Pret ajustat		14	18	24
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,3	18,0	23,8
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		14	18	24
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		14	18	24
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		14	18	24
Localizare	Portului FN median - periferic	adiacent Sos Bucuresti	vis a vis stag Marin Anastasovici	Motel Prietenia
Ajustare		26%	0%	0%
Valoarea ajustare		4	0	0
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari pentru localizare. Analiza de piata indica o ajustare de 5% - 15% determinata pe baza interviului direct cu agentii imobiliari.		
Acces/ Vizibilitate	bun/bun	inf/inf	inf/inf	bun/inf
Ajustare		40%	40%	10%
Valoarea ajustare		6	7	2
Explicatie ajustare		Comparabilele 1 si 2 au fost ajustate pozitiv pentru acces din strada secundara. Comp 3 are ajustare 10% pentru strada adiacenta.		
Utilizare	rezidential/comercial	rezidential/comercial	rezidential/comercial	rezidential/comercial
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari.		

Incadrare/ Indicatori urbanistici

Ajustare
Valoarea ajustare

Explicatie ajustare

Deschidere

procentul laturilor
Ajustare
Valoarea ajustare

Explicatie ajustare

Utilitati

Ajustare
Valoarea ajustare
Explicatie ajustare

Suprafata

Ajustare
Valoarea ajustare
Explicatie ajustare

Alte ajustari

Ajustare
Valoarea ajustare

Explicatie ajustare

POT=30%	Similar	Similar	Similar
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0	0	0	0
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.			
66	21	70	29
1,87	0,13	2,91	0,43
0%	0%	0%	0%
0	0	0	0
Nu sunt necesare ajustari, deschiderea este suficienta pentru utilizarea in conformitate cu destinatia cc logistic sau rezidential.			
toate in zona	toate	toate	toate
0%	0%	0%	0%
0	0	0	0
Nu au fost introduse ajustari			
2.324	3.325	1.686	2.000
0%	0%	0%	0%
0	0	0	0
Nu sunt necesare ajustari			
forma neregulata, necesar amenajare	regulata	regulata	regulata
-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
-1	-1	-1	-1
Au fost realizate ajustari de 5% pentru acest element de calcul. Terenul subiect necesita aducerea la cota de nivel aferent drum de acces, din info primite la inspectie sunt necesare cca 200 mc pamant, echivalent a cca 2000 eur (200 eur x 10 transporturi). Valoarea a fost transformata in ajustare de cca 1 eur/mp si aplicata tuturor comparabilelor.			

	da	da	da
Ajustare neta	9	6	1
	61%	35%	5%
ajustare bruta	10,17	8,11	3,56
	71,22%	45,00%	15,00%

Pret ajustat	23	24	25
---------------------	-----------	-----------	-----------

	Euro	Lei
Valoare adoptata	25	127
Valoare teren	57.955	295.517
rotunjit la	57.955	295.500
valoare redeventa din concesiune / 25 de ani	lei/an	11.820

Curs Euro	5,0991	0	23	24	25
		-7,65%			

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (23 E/mp la 25 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 3 a indicat ca valoarea acesteia este 25 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect in conditiile identificarii valorii minime de tranzactionare pentru calcularea redeventei din concesiune pentru organizare licitatie este estimata la 295.500 lei.

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Comparabile utilizate in calcul redeventa din concesiune

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBInt>



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

50 000 €

15 €/m²

Strada Tudor Vianu, Giurgiu, Giurgiu

Publisher: [Asigura prima locuinta](#)



Violeta Anciu

Remax Klass

☎ 0371 784 083

Emilia Vieru

emilia.matei180@yahoo.com

+40 743601913

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 3325 m²

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

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

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

Este situat in intravilan si beneficiaza de o deschidere de 33m. La nivel de utilitati, exista stalpi de curent electric chiar la limita proprietatii, iar restul utilitatilor se afla la o distanta aproximativa de 50-100m.

Ofert comision colaborare 1,5% catre agentul care aduce cumparator.



https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/i019014516737707e3f60f9gi47efd2.html? gl=1*gvrqaa* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu - Vezi descriere

Vând un teren de 4967 mp

Descriere

Vand teren 4967 mp in oras Giurgiu.intravilan,situat in spatele Motelului Prietenia .
Se parceleaza - 1943 mp cu deschidere de 29,21 m - 60000 euro negociabil
- 3024 mp cu deschidere de 16 m - 60000 euro negociabil
vecinatati case si vile


p.crinela
Vezi toate anunțurile
0744111777

Contactează vânzătorul

Teren

21 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu - Vezi descriere

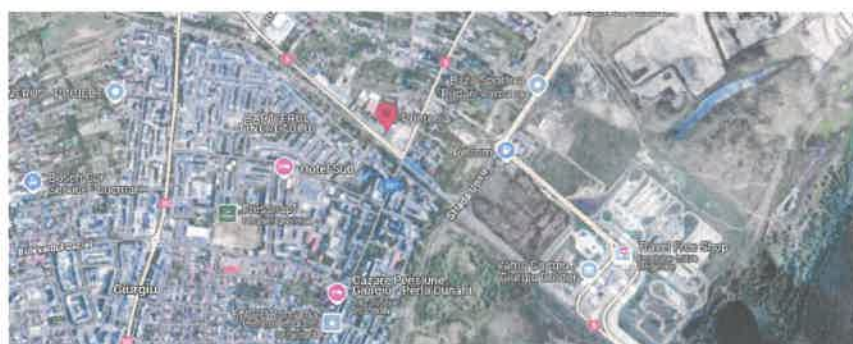
Descriere

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


p.crinela
Vezi toate anunțurile
0744111777

Contactează vânzătorul



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

19.10.2024 10:00 - 19.10.2024 10:00

19.10.2024 10:00 - 19.10.2024 10:00

Descriere

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

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

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

Pretul este 19 euro/mp teren. - negociabil.

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



Octav

[Vezi toate anunțurile](#)

0740223803

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe





A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	1607	IMPREJMUIT CU GARO DE PLACI
2	CC	79	Suprafata pentru acces la drumul public
TOTAL		1686	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CIE	283	ATELIERE DEGRADATE Suprafata desfasurata=283 mp
TOTAL		283	
Suprafata totala masurata a imobilului = 1686 mp			
Suprafata din act = 1626 mp			

<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



Suprafata terenului 1500 m²

Teren validat

Cristian
Vezi toate anunțurile

0724026795

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase **2939**
Adaugă fișier ?

Mesaj

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 intregul lot Pret negociabil.

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

Anunt vechi – martie 2024

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

14 99 EUR negociabil

Giurgiu Giurgiu Vezi pe harta

Comp pentru analiza de piata ajustare pentru amplasare/dist fata de str acces

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-periferie-1385mp-253394032>

De vânzare teren intravilan 1385 mp, intrare Hodivoaia / Șos. Alexandr

Perimetru Giurgiu - vedere 180°

25.000 €
27.700 €



DICOS PROPERTY

0727597097
Spreșină & NO. 20

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Messenger WhatsApp

Raportează un caz



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai noi
anunțuri imobiliare

De vânzare teren intravilan 1385 mp, intrare Hodivoaia / Șos. Alexandr

Dicos Property vă propune spre vânzare un teren intravilan cu o suprafață totală de 1385 mp, format din două proprietăți cu numere cadastrale separate 42414845163, se vand numai împreună datorită formei și accesibilității terenului.

Terenul este situat pe intrarea Hodivoaia/ Șos. Alexandr într-o zonă rezidențială în dezvoltare. Regimul tehnic al terenului permite construirea unei clădiri cu parter + un etaj + mansardă (P+1+M).

Pret: 20 EUR/mp

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-giurgiu-rond-str-neajlovului-42-2066-metri-Idi3P3e.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=5>

Bogdan
Pe OLX din septembrie 2015
Activ pe 21 februarie 2025

Trimite mesaj

☎ 077 124 0624

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu

18.02.2025 în 18.02.2025

♡

Postat 18 aprilie 2025

Teren Giurgiu Rond Str Neajlovului 42 - 2066 Metri

93 000 € Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 066 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand Teren la intrare in Giurgiu, Strada Neajlovului nr 42 .

Terenul are 2066 metri in total

Se vinde tot sau parcelat

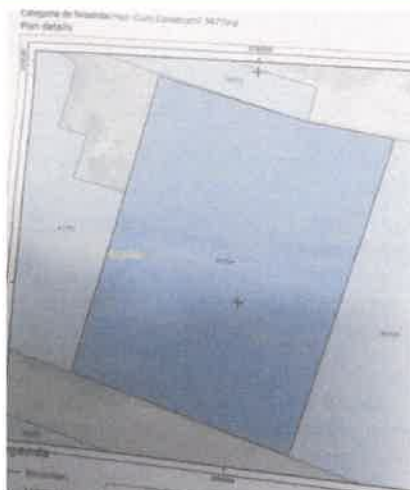
Terenul dispune de o iesire la drum de 83 de metri si o adancime de 25 metri (unde drumul curbeaza este domeniul public)

Exista Gaze si curent electric

Nu exista canalizare

45 euro metru patrat se vinde si parcelat

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDiaW6X.html>



florin

Pe OLX din februarie 2014
Activ pe 16 mai 2025

Trimite mesaj

☎ 076 614 2675



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu

Pe OLX din februarie 2014



Teren intravilan

28 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 477 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vânzare 3477 mp teren intravilan Sos.București, vis a vis de euromobila deschidere stradala 50 ml , lungime 70 ml.

Preț negociabil 25 euro/mp.

Comparabile utilizate in analiza de piata

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

Teren intravilan de vânzare 300mp

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

28 500 EUR



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
- Mai multe detalii in privat. Nr tel

Teren intravilan de vânzare 300mp

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

29 500 EUR negociabil

0769886264



E un teren intravilan plat
completat cu toate utilitatile

[Adauga foto](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă oferta](#)



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

Teren

Gurgu, Gurgu, V. Vezi pe harta

30 000 EUR

Specificatii

Suprafata terenului 266.0 m²

Descriere

Teren intravilan in oras Gurgu, judetul Gurgu, strada Toporas nr. 12 cu cadastru intravilan 266 mp. Deschidere 10 mp. suprafata totala 266

0762660997

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ_.&gclid=Ci0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren

Gurgu, Gurgu, V. Vezi pe harta

30 000 EUR

0762660997

Specificatii

Suprafata terenului 266.0 m²

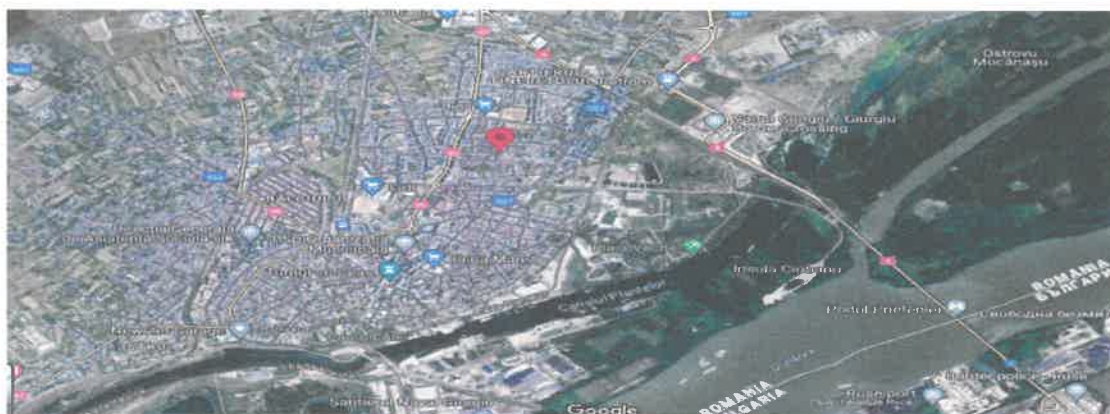
Descriere

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

Bună! Am interceptat oferta dumneavoastră. Mă este văscu!

Adaugă faer ?

Contactează vânzătorul



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

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

0726186265

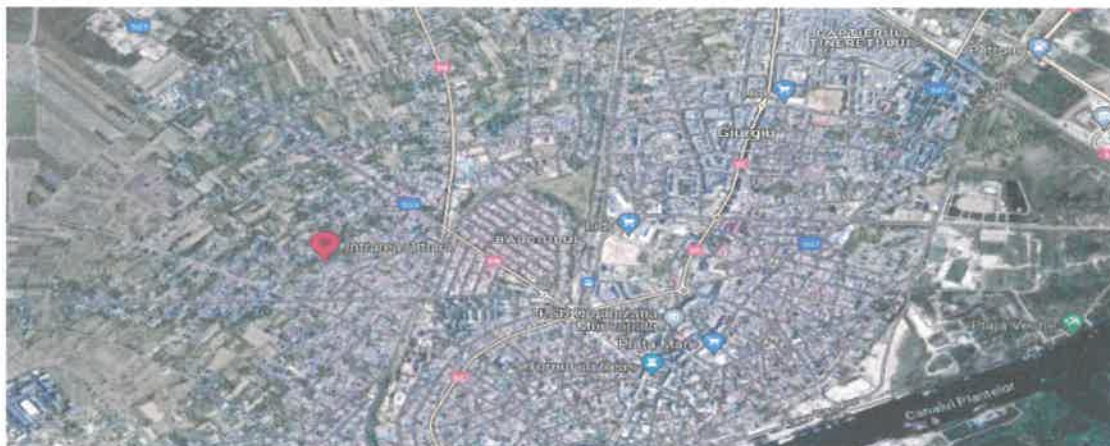
📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Suntă-mă interesează oferta
Dumneavoastră. Mă este vădă!

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe strălărea Călugă. 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 actele sunt în regulă. Vanzare se poate face imediat! Nu accept propuneri de rate sau alte variante. Prețul este de 35 000 euro.

Adaugă foto ?



Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe strălărea Călugă. 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 actele sunt în regulă. Vanzare se poate face imediat! Nu accept propuneri de rate sau alte variante. Prețul este de 35 000 euro.

Vezi detalii pe www.hotnews.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
0726340034
Apelază acum

Trimite mesaj

Activati notificările acum pentru a primi
mai multe oferte si a fi primul care
apelați

Imobiliare.ro
Bucuresti

Vrei un credit
pentru casa ta?

Profita acum de cea
mai mica dobanda

SIMULEAZA CREDIT

Descriere

Cartier Tineretului - loturi de casa

27.500 mp, teren intravilan

Se construiesc case de 2 etaje

in zona

Se pot construi case de 2 etaje

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



den.alexandru967
+40729 089 222

+40

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



Teren intravilan de vanzare/inchiriere in Giurgiu linga Kaufland

175 000 €

Giurgiu, Giurgiu

146 Cmp

Fara este mare
4 316 RON / luna

Avans
129 935 RON (15%)

Perioada imobiliară
30 ani

Folosește calculatoarele de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă

1,200 m²

Tip teren

Casa unicamerală

Locație

Case în cartier

Dimensiuni

Casa în cartier

Vizionare la distanță

Case în cartier

Tip vânzare

agenție



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

KIWI K FINAN
Finanțare și servicii financiare

Se pot achiziționa până la 100% din suma de credit

AM FIECARE SA IMPREUNAT

Descriere

De vanzare teren intravilan categoria foloarea terenurilor construite, comercial, cu suprafata de 1200 mp, poate utiliza si se poate amenaja si construi si pot comercializa si pot de servicii



https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?_gl=1*gvrgaa*_up*MQ..&gclid=Ci0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAd_aPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAICcXrssiSAqagFYaAsylEALw_wcB

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

320 000 EUR

0749274716

Giurgiu, Giurgiu, Vici dekartă

Ești interesat de oferta? Dă click pe butonul "Vizualizează" sau "Contactează vânzătorul".

Adaugă foto 7

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizează 833

Raportează



Lazar Gheorghe

Te telefonăm!

Vezi toate anunțurile

Trimite mesaj



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.igimmo.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

Trimiti 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 4679 mp reprezintă o fostă hală de carhidrati. Terenul este impresionant și poate fi utilizat ca depozit, miniport, atelier. Această proprietate are 572 mp ecost, clădire administrativă, având și o deschidere la Dunăre de 208 metri.

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

Datorită proximității sale față de Dunare, această proprietate oferă acces simplu la resursele de apă și transport. De asemenea, este ideală pentru depozitarea și distribuția. Este o oportunitate unică pentru investitori interesați să valorifice benețiile acestei locații deosebite.

[citește mai mult](#)

Specificații

Id Locat: XV0703631

Actualizat: 13.07.2025

Suprafață teren:

16879 mp

Tip teren:

constructii

Cușchire teren:

intravilan

Front strada:

208 m

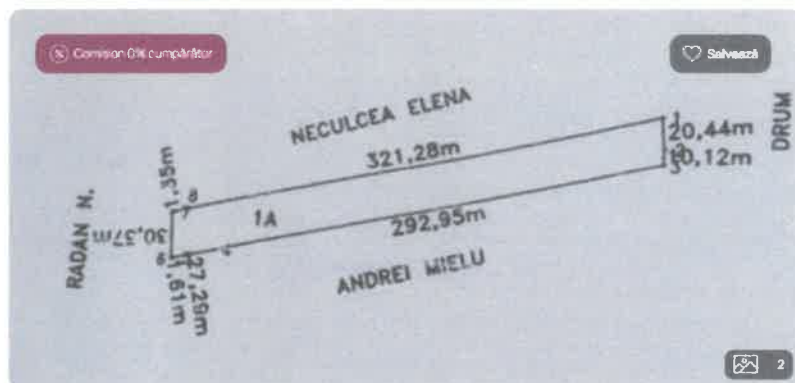
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-XV0703ANG?lista=309213849&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4128771764>

Super teren intravilan

JustConta Business SRL

120.000 €

Simulează credit



Astăzi în vizită



Descriere

Proiectare, vanzarea terenului intravilan cu localizare excelenta in zona servita de intravilan oras. Este ideal pentru o afacere autonomă sau investitie. Excluzivitate de vanzare prin agentie. Valoarea terenului: 120.000 €.

Specificatii

Suprafata terenului

3590 mp

Tip teren

constructii

Localizarea terenului

intravilan

Proiectare teren

30 m

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

Portul Giurgiu- Investitie- Teren Unicat

Giurgiu - vanzare teren [Vizualizare](#)

149.800 €

Finanțare de la 3.028 RON/lună [Simulează credit](#)



Costy

Imobiliare

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

SITUATUL TEREN FRONȚIȘTIL PRIVATE DIN PORTUL GIURGIU

Noua dezvoltare adresă săptămânal din ultimii ani portul Giurgiu

vand teren pozitionat exceptional in centrul mareei Dunarii langa depozitul idelii spati comerciale

Teren 14 x 8 m

Deschidere duza 14 m intruvinghritie 10 piete de fixa Dunarii in belsara de peronul gari fluviale
Vedere superbă la Dunara la amestul bulgarec

Eco Modul Home realizat din container metalic cu dimensiunea 5x2 4 m cu ferestre hipotea complete 1421 cm2 si terasa de 20 m2

SE PUTE AMPLASA BOUTE CASUTE DIN LEMN SI INCHINATE CU ZUCURUL LUNA INSTALAT INSTALATI COMERCIALE

ART ZANAT CERAMICA SCHIZ VALUARI ETC / Spatiu permite 6 casute de 3 m2 si 2 casute de 9 m2 + 2 3 m2 vizualizati faa casutei

200 x 10 x 12 = 19.200 EURO / ANI

APNA 10 m CANAL CANAL LA CURENTUL TEREN

RENTUL COMPARA ROMANE PRET = 200 000 EURO

RENTUL COMPARA STRANE PRET = 250 000 EURO

10000 - 12 euro / mp / negociabil

CERTIFICAT DE URBANISM*

10000 - 50 m

CUT - 1 E

[citește mai puțin](#)

Specificații

Adresa: 10000

Actualizat în 13.01.2024

Suprafața teren: 107 mp

Tip teren: construcții

Clasificare teren: intravilan

Front strădă: 14 m

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/i019014516737707e3f60f9gi47efd2.html?_gl=1*gvraqa*_up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren

[Gurga: Grupuri](#) [vezi pe hartă](#)

15 EUR negociabil

0744111777

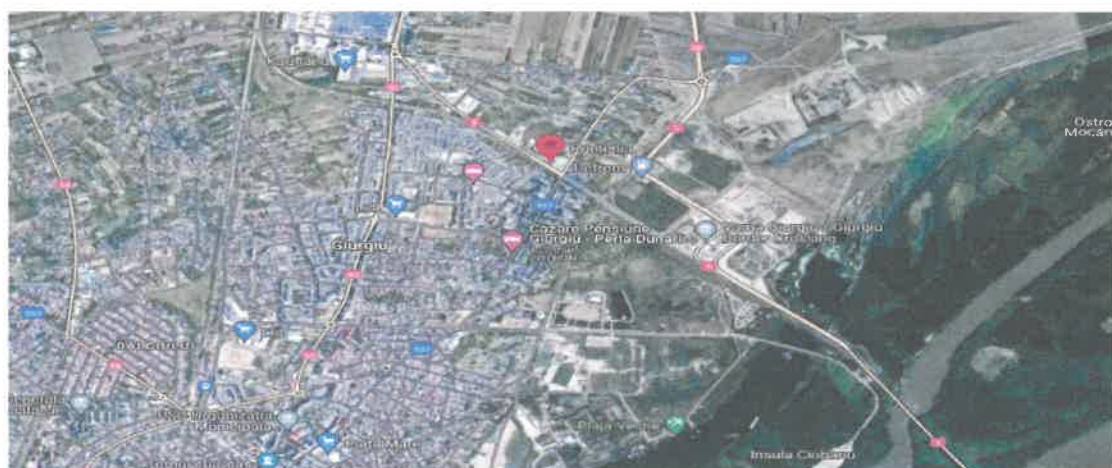
Descriere

vand teren 4800 mp in oras Gurgu intravilan situat in spatele Motelului Rhetsina
Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 15 euro mp
- 2800 mp cu deschidere de 16 m - 15 euro mp
negociabil case de vile

Suntă mai interesată ofera
sumă mai mică? Mai este negociabil

[Adaugă în fav](#)

[Contactează vânzătorul](#)



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

Eu mă interesează oferta dumneavoastră. Vă rog să mă sunați!

4 Anunți noi?

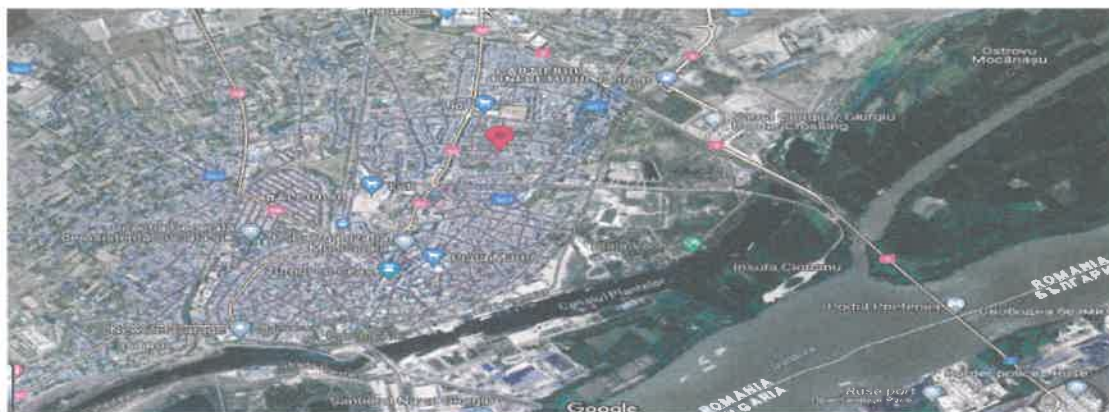
Contactează vânzătorul

Specificatii

Suprafata terenului 280 0 m²

Descriere

Teren intravilan in oras Giurgiu, județul Giurgiu, strada Teodoroiu nr. 18 cu cadastru, intabulare 250 mp, Deschidere 10 mp, suprafata folgiei 250



<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
Apelare acum

Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:



Descriere

Teren de vânzare zona Cluj-Napoca, Strada Clujului, suprafață 25.000 mp

Întravilan, potrivit pentru investiție, parcare ap. 1 mtr. 2 zone cu potențial de dezvoltare atât rezidențial cât și comercial

În imediata apropiere a imediaților aeroportului

SITUAȚIE ÎN ÎNTRAVILAN ÎNTRAVILAN, CANTONUL AGRICULTURII, Nr. 44/1921 (142) BUCUREȘTI, ROMANIA

Preț: 500.000 €

Specificații

Adresa: Cluj-Napoca

Imagii: 12.12.2024

Suprafață teren:

25000 mp

Fid. teren:

construcții

Clasificare teren:

intravilan

Frontul străzii:

34 m



https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html?_gl=1*_gclid=Cj0KCQIwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNFeg2ZNYaICcXrssiSAqgFYaAsyLEALw_wcB

Urgent Giurgiu teren constructii

29 000 EUR

0727433282

Giurgiu, Giurgiu, Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului	1500 0 m ²	Front strada	25
Destinatie	Rezidential	Amenajare strazi	Betonate iluminat strad
		+	
Utilitati generale	Apa Canalizare Curent	Alte caracteristici	Acces auto La sosea C
		+	

Buna! Ma intereseaza oferta dumneavoastra. Este valabila?

Adauga fisier 2

Contacteaza vânzătorul

Fă oferta

Descriere

Urgent teren intravilan Giurgiu, central str Rarau din sos. Balanara, 1500 mp, sau 1000-500 sau 3.500. Ideal casa - gradina - gradina frontal 25m acandine 14 m. Utilitati la poarta: electrodote, apa, canalizare! Pret 29000 inreg sau 17 mp parcat. Contact: Miha Gecigescu sau Dragos Gecigescu

Viewarea 380

Reportaaza



<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

0724026795

Giurgiu, Giurgiu, Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului	2175 0 m ²
---------------------	-----------------------

Descriere

Vand teren pentru constructii 2175 mp, sau 4250 mp pe Strada Folgoasului intrare din D105 E70 E95 Giurgiu-Bucuresi, intr-a-va de Esencia Remus in zona de vile. Utilitati: apa, curent electric la capatul terenului, 1200 mp plantati cu iulie de vile. Teren cu potential pentru investiti. Pret negociabil 19 99 euro. Telefon: 0724 026795, suprafata totala: 2175

Buna! Ma intereseaza oferta dumneavoastra. Este valabila?

Adauga fisier 2

Contacteaza vânzătorul

Fă 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=Cj0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Vând schimb teren intravilan cu apartament garsoniera auto

24 500 EUR negociabil

Georgiu George Verzi pe hartă



Descriere

Teren intravilan situat în municipiul Giurgiu, în apropiere de Eurohub, între case, în suprafață de 2000 mp, cu desclădire de 35 m. Strada comună, alături de DJ 5, căi și du noua școală de cântăre a municipiului. Terenul dispune de fântână, curent și canalizare la poartă.



0722116876

Eu și ma interesează oferta
Sună-mă acum! 0722116876

Adaugă în fav

Contactează vizitator

Fă ofertă

Vizualizări: 354

Răspunde



A

Vezi toate anunțurile

Unsubscribe

Distribuie anunțul pe



LUISAVIAROMA



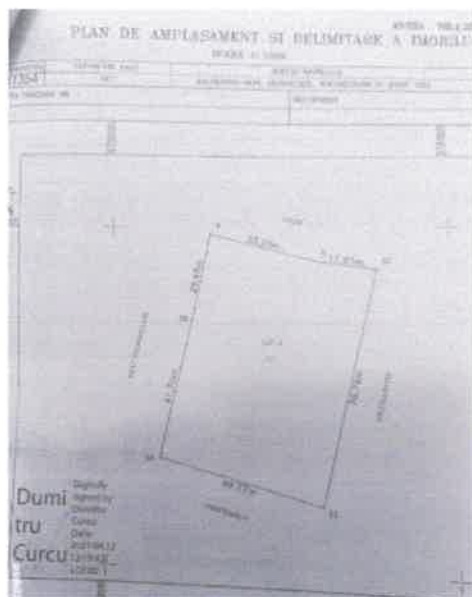
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1*1kkyx4f* up*MQ..&gclid=Ci0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea5cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNvAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

20 EUR

0766142675

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



Ești încă interesat de oferta? Sunteți încă interesat de oferta? Sunteți încă interesat de oferta?

[Adaugă fieri ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 10](#)

[Raportează](#)



florin30maf

[Telefon vocal](#)
[Vezi toate anunțurile](#)

[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe



Descriere

De vânzare teren intravilan în Giurgiu, Soseaua București, vis a vis de eurobulevar. 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.htm?_gl=1*1nwxihd*_up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsvLEALw_wcB

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR negociabil

0740223803

Giurgiu, Giurgiu, Văz pe apă

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți ajuta?

Descriere

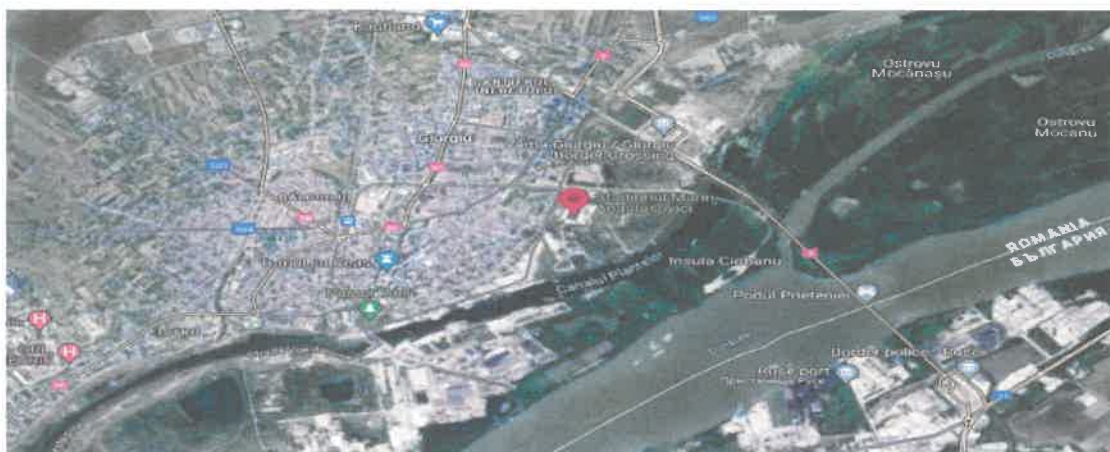
Vand in municipiul Giurgiu, viz-a-viz de stadionul oraşului - Marin Anastasovici - la oca de 200 m de Dunare, un teren intravilan de 1656 mp, cu posibilitati de a fi indreptat si cu deschidere pe doua laturi ale terenului de forma dreptunghiulara, pentru acces la drumul public betonat. Localia este ingradita cu gard din placi acbociment-prefabricate si dispune de o linie subterana proprietate privata de curent electric de oca 300 m de la stadion pana la Dunare, linie activa cu curent electric 220 Kv/h si 360 Kv/h pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la ora a facturilor intocmite pentru pierderi din pamant.
Pe acest teren se mai afla urme de pereti care au fost pastrati pentru eventuala reconstrucţie a spaţiilor interioare.
Este o locaţie care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru camioane, staţie de reparatii si de incarcare cu curent electric a autoturismelor, popicarie si oncare alte activitati.
Vanzarea se face direct de catre proprietar. Activul este liber de orice sarcini si are toate actele legale necesare vanzării imediate. Locaţia are toate funcţiunile, in care apar si pereti imbuni 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 amănunţite acestea ii se vor da la telefon.

Adaugă fiser ?

Contactează vânzătorul

78 ofertă

Vizualizări: 853



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*_gvrqaa*_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 harta

Ești în interesul ofertei? dă-mi un semn! Mă aștept la tine!

Adaugă favoritul

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizări: 833

Raportează

Lazar Gheorghe

Te telefonăm!

Vezi toate anunțurile

Urmărește



Specificații

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 utilitățile, ideal hipermarket, rezidențial, birouri, 320 000 euro, suprafata totala 2102, Front stradal 22

Vezi detalii pe www.romimo.ro



https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd214ee0hi.html? gl=1*dt6aol* up*MQ..&gclid=Ci0KCQIwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Nr. cad. 35209

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

32 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu · Văcu pe țară



0762300346

Ești în posesia unei oferte
Un anunț, o oportunitate, o afacere

Salută-te pe tine ?

Contactează vânzătorul

74 sfaturi

Vizualizări: 851

Raportază

Serafim florin

Tranzacții imobiliare

Văd toate anunțurile

Urmează-l

Descriere

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



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html?_gl=1*erfbu0*_up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNvAlCcXrssiSAqagFYaAsvLEALw_wcB

Teren

Georgiu Georgiu Vezi pe hartă

10 EUR + cheltuieli postale

10 EUR + cheltuieli postale

10 EUR + cheltuieli postale

Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Georgiu cu deschidere 30 m la sos Ghidobanlu
 Linist - se pot face din sos Ghidobanlu
 Vechitati - case baze sportive - sau comerciale cu diverse activitati
 PRET: 10 euro negociabil

Vezi detalii pe www.publi24.ro

Adaptat la...

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352e7737698gg7hei.html?_gl=1*1oqz0k6*_up*MQ_.&gclid=Cj0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNvAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

Giurgiu · Giurgiu, Sud-vest · Vezi pe hartă

Sunt mai interesată oferta
dumneavoastră! Mi-a plăcut.

Adaugă favoritul

Contează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizări: 1575

Raportare 28



Marga

Vezi toate anunțurile

Unsubscribe

Distribuie anunțul pe



1/4



Descriere

Vand teren intravilan situat în Giurgiu, în Giurgiu de intrarea în orașul
suprafață: 1700 m pătrate cu deschidere 11 metri.
posibilitatea de construire casă și racordare la rețeaua de apă și canal, curent electric și 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

0723190456

Giurgiu, Giurgiu, Vezdreț



Dună impropriează oferta
Către casa este la 100m

Adaugă tipul

Către casa este la 100m

Fă o ofertă

Vizualizează 360

Raportează



ION

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

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



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

Vand teren intravilan 3500 mp iscip giurgiu

7 EUR negociabil

0766426548

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este la

Adaugă teren

Contactează vânzător

Fă ofertă

Visualizări: 466

Raportează



Ciprian Popa

Telefon vânzător
Vezi toate anunțurile

Urmărește

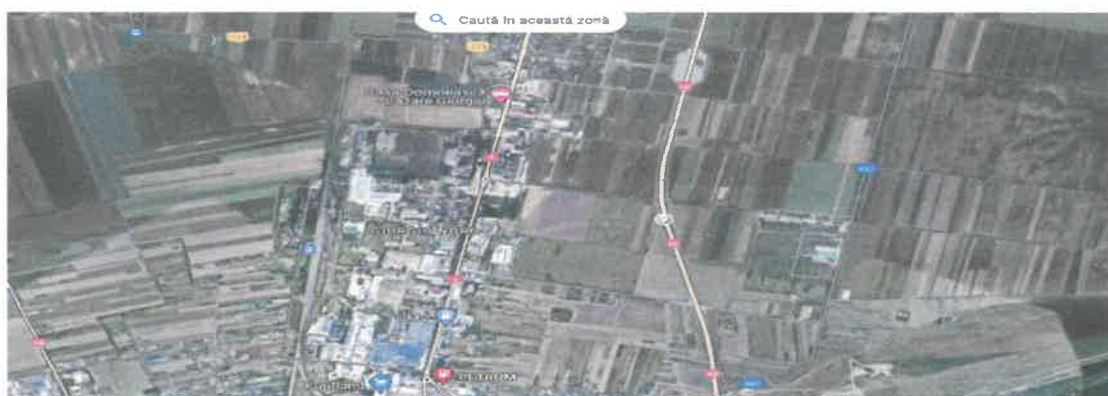
Specificatii

Suprafata terenului

3500.0 m²

Descriere

Vand teren 3500 mp situat între CAP 9 MAI și iscip Giurgiu fara utilitati cu acces din DN5 pe la Plase sudale(GECOR) sau pe langa Panesim Giurgiu foarte aproape de Dn50 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 hartă



10 RON

0723171591

Ești mai interesat de oferta
„Immobiliare” sau de oferta „Immobiliare”?

Adaugă în Favoriți

Trimite-mi un mesaj

Fă o ofertă

Vizualizări: 160

Raportează



Adrian Dobie

Terminat contact

Vezi toate anunțurile

Trimite-mi un mesaj

Distribuie anunțul pe

Descriere

De vanzare teren 2.5 ha situat pe centura Giurgiu între Vieru și Balanu deschidere centura 63 m drum lateral pe 397 m. Pret 2 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 hartă

8 EUR minimum

0761221231

Ești mai interesat de oferta
„Immobiliare” sau de oferta „Immobiliare”?

Adaugă în Favoriți

Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu. Terenul se afla la capatul strazi Popoilor. Vecinatati - case si terenuri agricole. Pret - 8 euro negociabil



<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 · Vedeți pe harta



Bună! mă interesează planul
dumneavoastră. Mă este valabil?

Adaugă tipul 2

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 2298

Raportează



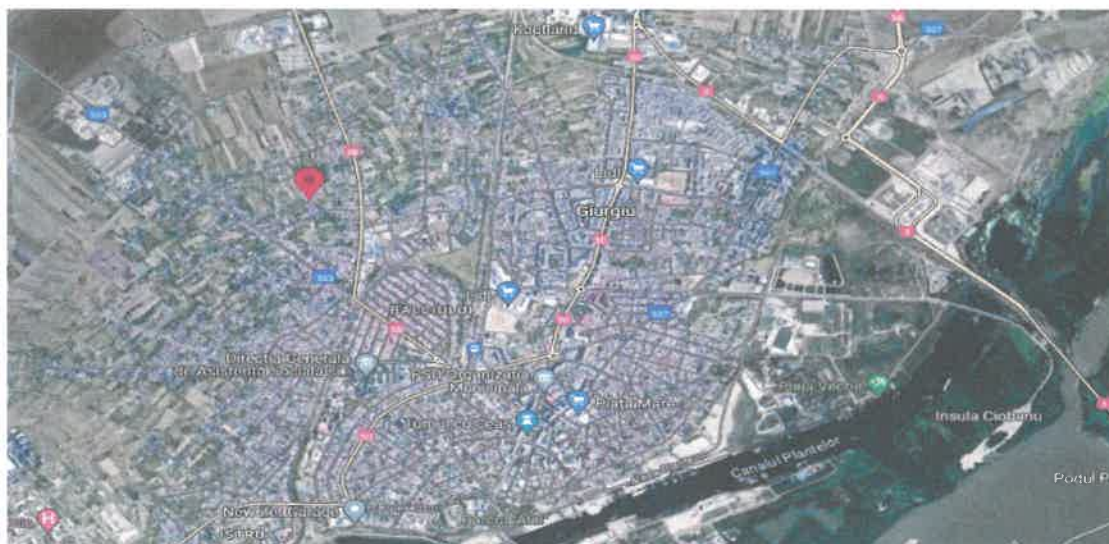
alex slav

Am terenuri vandut
peste toate situatiile

Trimite mesaj

Descriere

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



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

Vand teren giurgiu judetul giurgiu

20 EUR

0722382559

Giurgiu Giurgiu Vici de față

Sună în interesul tău
Cum îți place oferta?

Specificatii

Suprafata terenului 512.5 m² Latime drum acces 4m

Descriere

Vand teren cu suprafata de 1340m² (loturi de cate 534-534-570 drum de servitute situat in strada Ectoi Andreescu la intersecția cu str. Ilegiu, Voda
Terenul este intravilan si are deschidere de 25.55m pe lot si 25.55m pe lot

Adauga foto

Contactează vânzător



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

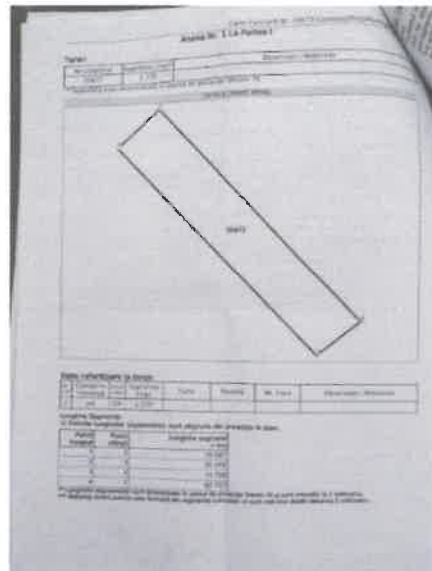
CF35673

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

0722265219

Giurgiu, Giurgiu Vest, Vezi pe hartă



Buna ziua! Interesez de cumpararea terenului intravilan din Giurgiu.

Adauga text...

Contacteaza vânzătorul

Pă oferta

Vizualizări: 453

Reprezentare



Florin

Telefon verificat

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 suprafața totală de 1400mp din măsurători, deschidere 16m! posibil lotizare, cadastru și intabulare se acceptă credit, variante

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/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 Zironi Soseaua Sietzei

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

5 EUR

0722238266

Bună! mă numesc Oana
Sună-mă la numărul de telefon sau pe WhatsApp

Adaugă team 7



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

Teren intravilan

Giurgiu Giurgiu Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului 2500 0 m²

Descriere

Vand teren intravilan in spatiile fostului Combinat Chimic 2500metri patrati pret 50metri patrati

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

5 EUR

0733563870

Bună! mă numesc Oana
Sună-mă la numărul de telefon sau pe WhatsApp

Adaugă team 7

Contactează vânzătorul



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

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

0724677389

Giurgiu · Giurgiu · Vezi pe hartă



Cum îți interesează oferta? Cum îți place să interacționezi?

Adaugă favoriz

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 650

Reportează



Stefan

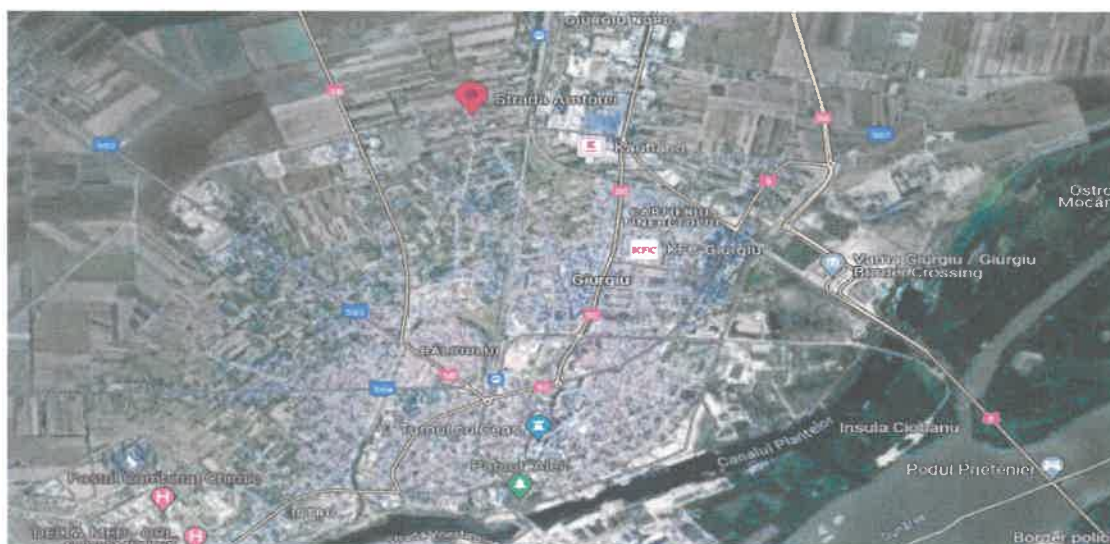
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimmo.ro



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-oras-giurgiu-iud-giurgiu/g09g4230ed1d755d1e8ef89h6e1f306h.html>

Teren de vanzare oras Giurgiu, jud. Giurgiu

14 EUR negociabil

0729355851

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

Oferta de vanzare teren intravilan in suprafata de 5237 m.p. situat pe str. Iezicului 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 pretabil pentru constructia casei, livada, soacii, parc, auto, etc. Posibilitate racordare la apa curenta, gaze si electrititate. Pretul este de 14 Euro/m.p. existand posibilitatea de a face schimb cu apartament ex-cus etaj 4 si plus diferenta 7%.

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă foto ?

<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

Specificatii

Suprafata terenului 2800 0 m² Front stradal 100m

Descriere

Giurgiu, 2800 m², intravilan cu posibilitate de extindere până la 3500 m². Locatie in scuterie Kautand. Pret de circa

Vezi detalii pe www.kautand.ro

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă foto ?

Contactează vânzătorul

88 pxe48

<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

terenuri de 2000m si de afia lângă centura nou a Giurgului

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

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

Terenuri intravilane de vanzare

📍 Google Maps 📍 Vezi pe hartă

Descriere

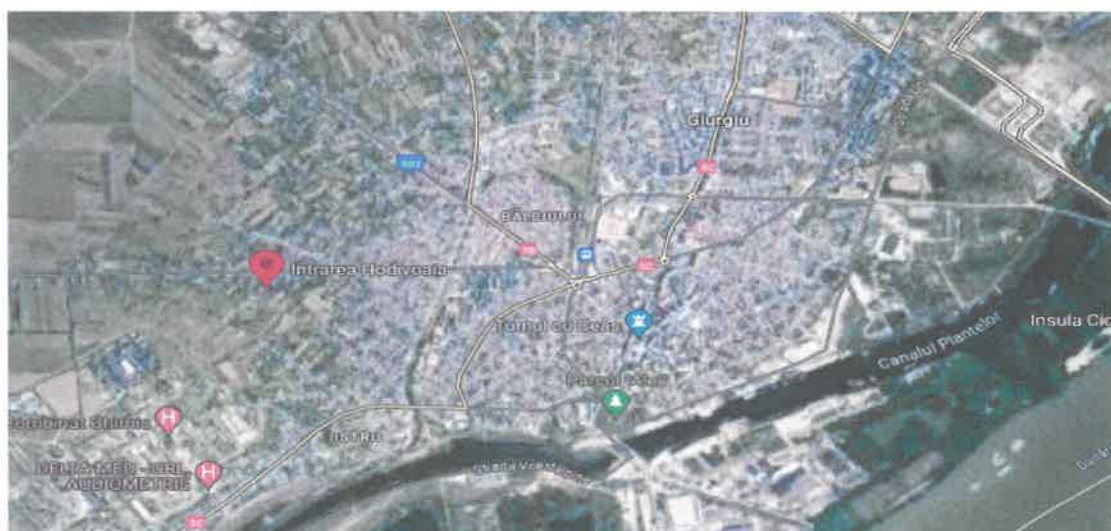
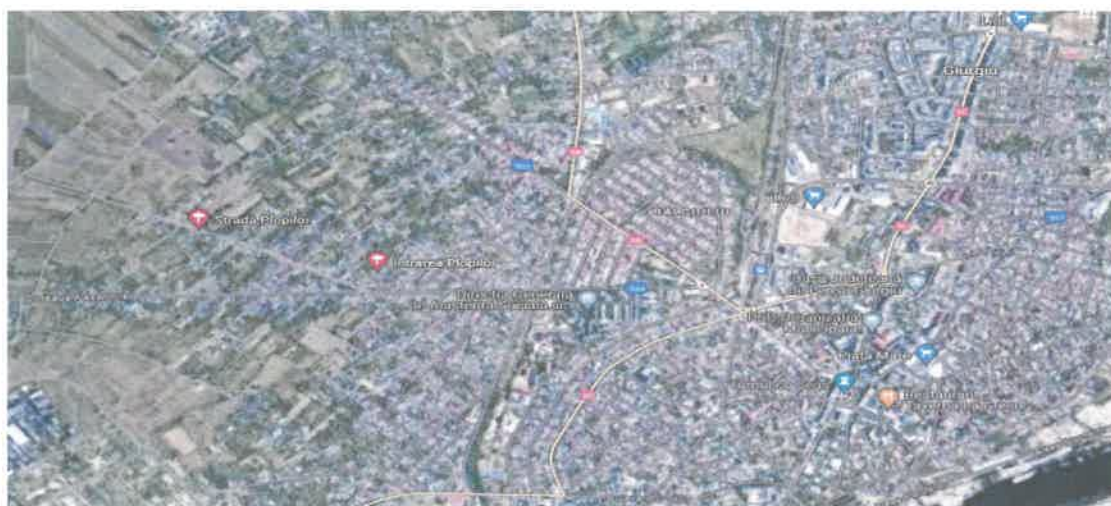
Vand terenuri intravilane de 650 - 800 m². Acestea sunt situate pe Sos. Al. I. Cuza Iași. Cel de 350m² este situat pe Drumul Poporului la o distanță de 800m de afa pe Ulica de Medicină.

19 EUR

0767480290

Buna, ma interesează oferta dumneavoastră. Vă este valabilă?

➤ Adresați îmi?



<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](#)

Buna! Imi intereseaza oferta
Sunteți o persoană? Da, este la fel ca...

Specificatii

Suprafata terenului	1000 0 m ²	Amplasare strazi	Pietruita
Alte caracteristici	Oportunitate de investitie		

+

[Adauga o poza](#)

[Contacteaza vânzătorul](#)

[Fă oferta](#)

Descriere

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

Terenul are o înălțime de 56 de metri, cu posibilitate de împărțire în loturi. Proprietatea are acces la gaze și curent electric în limita terenului.

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

[Vizualizări: 1540](#)

[Raportează](#)



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

Pamant de vanzare

📍 Gurgu, Gurgu 📍 vezi pe hartă

12 EUR negociabil

0736693940



Marcador

📍 43°51'05.96.25.956030

📍 43°51'05.96.25.956030

📍 43°51'05.96.25.956030

📍 43°51'05.96.25.956030

1/5



Descriere

Pamant de vanzare 1.500m² 57m strada



Bună ziua! Interesează planul
dumneavoastră? Trimiteți-l aici!

📎 Atașază fișier ?

Contactează vânzătorul

📞 Fa o rețea

👁 Vizualizări: 1452

🚩 Raportează



Yuli

👁 Vezi toate anunțurile

📧 Urmează-mă

Distribuie anunțul pe



45%

1.839,00 RON

7.437,00

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

Pământ intravilan

22 EUR negociabil

0751590572

Georgiu Georgiu · Vezi pe hartă



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți ajuta?

Adaugă fisier

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Mapa satelit

Raportează



mesaros

Te invităm să vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

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

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

Teren intravilan 1000 mp.

22 EUR negociabil

0727896264

Georgiu Georgiu · Vezi pe hartă

Descriere

Se vinde teren cu suprafata de 1000mp pe str Intrarea Sominu aproape de vama. Are deschidere de 14.5 mp. se afla intre case si are toate in regulă. Stăpân de curenți pe afa langa teren. Utilitățile sunt in zonă.

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți ajuta?

Adaugă fisier



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

Teren intravilan

Georgiu, George • Vezi pe hartă

30 EUR

Ești în posesia unei oferte
Unice! Nu o lăsa să treacă!

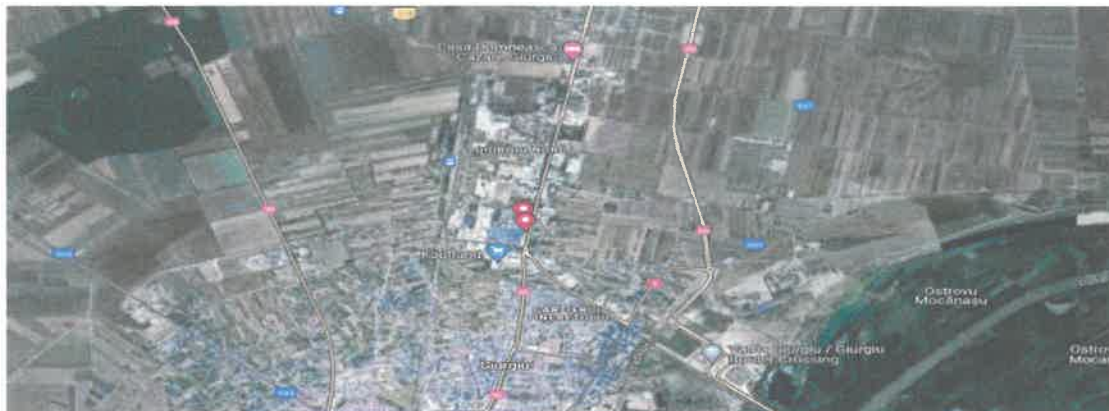
Descriere

se afla în Dunărea sos București 10000 m² în descriere 25 m apa curent 100 diversi pomi fructiferi adăpost agribi telefon contactare

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

Adaugă foto

Contactează vânzătorul



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

Vand teren oras Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe harta

14 000 EUR

0736144613



Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Ma este la dispozitie

Adauga favor...

Confideaza vanzatorului

Pe site

Visualizări: 300

Raportează



Cristina Iulia

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

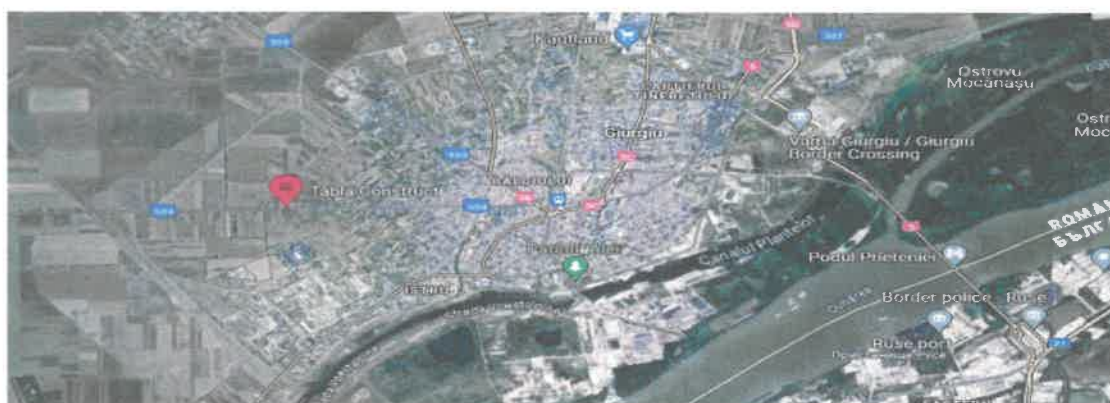


Descriere

Vand teren oras Giurgiu

1300 metri patrati intravilan, 13 metri deschidere

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



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

De vanzare

📍 Giurgiu - Ciurciu 📍 Vici pe hartă

35 EUR

0723700153



Buna ziua interesată oțana
Căminul este în proprietate de vânzare

Adaugă favoritul

Fă o ofertă

Vizualizări: 174

Raportază

E

Elena Daniela Tirc.

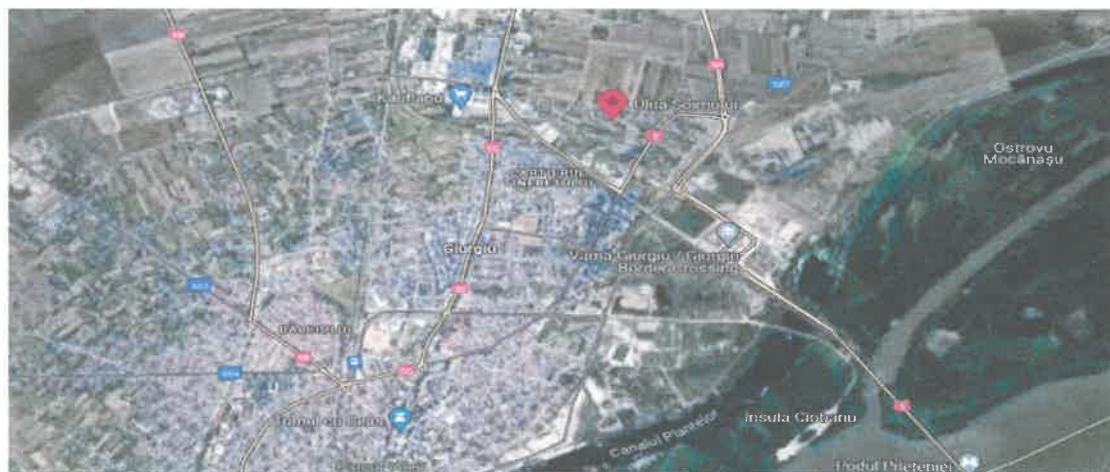
12. Februarie 2018
Vedeți toate anunțurile

Urmărește

Descriere

Vand teren intravilan 800m2 în strada Ulcioara Soimului- cu toate utilitatile la poarta

116f557efg187883118312fh5i3ge056.html



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-teren-parcelabil/7e77ffighe77d851hhd3443819i419i.html>

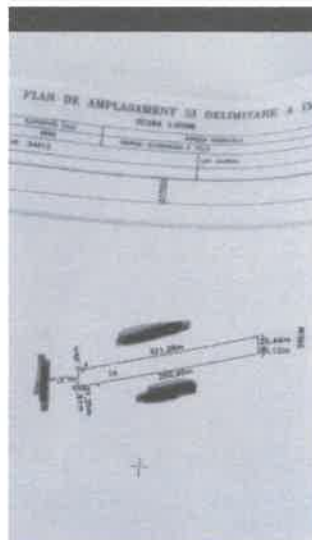
CF34912

Super teren - parcelabil

79 000 EUR negociabil

0792805330

Giurgiu · Giurgiu Forest · Vezi pe harta



Ești deja interesat de oferta? Suntești deja în lista de interes!

Adaugă în lista ta

Contactează vânzătorul

Pe ofertă

Urmărește

Raportează

Harta

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Descriere

Persoana fizică vând teren intravilan în orașul Giurgiu, zona de vile, cu suprafață de 9800mp, situat între Gara de Nord și fabrica Lăcța. Ideal pentru ranch și/sau parcelare - afacere investitiei imobiliare Deschidere 30 m. Rog seriozitate



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e7e88210id0h.html>

JustConta Business SRL

74

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

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

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

0726186265

Georgiu Georgiu · Vezi pe hartă

Sună, mă interesează oferta
Dumneavoastră. Nu este relevant

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe str. Intrarea Orașului. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 40.5 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă. Vanzare se poate face imediat fără accept producerii de rate sau alte variante. Prețul este de 35 000 euro.

Adaugă foto



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

Teren 4000m

11 EUR

0799665590

Georgiu Georgiu · Căminul Tineretului · Vezi pe hartă

Sună, mă interesează oferta
Dumneavoastră. Nu este relevant

Descriere

Vând teren în soarta la 4000 m pătrăți nepăcat

<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

0727541124

Georgiu Georgiu · Vezi pe hartă

Sună, mă interesează oferta
Dumneavoastră. Nu este relevant



Adaugă foto

Pă oferta

Vizualizări: 20

Raportează

ELENA

Vezi toate anunțurile

Trasatura

Descriere

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

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

Vând teren intravilan Giurgiu

Giurgiu · Giurgiu · Vezi pe hartă

11 800 EUR negociabil

0733149589

Bună, mă interesează oferta
Dumneavoastră. Vă este valabil?

Adaugă descriere

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizări: 1297

Raportează

Crețu Andrean



Specificatii

Suprafata terenului 2280 0 m²

Descriere

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



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

Teren Giurgiu langa padurea Balanocala intre Lukoil si ferma
5000 mp DN5B

14 99 EUR negociabil

0724026795

Georgiu Georgiu · Vezi pe hartă



Sunt încă interesat de oferta
Dumitru, Costin · Vezi pe hartă

Adaugă faimă

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

View-uri: 934

Raportează



Cristian

Te invit să vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Specificatii

Suprafata terenului 5000.0 m²

Descriere

Vand teren in jud. Giurgiu langa padurea Balanocala 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
Geor

14 99 EUR negociabil

0724026795

Giurgiu, Giurgiu - Vezi pe hartă

Buna ziua! Intereseaza o oferta
pentru acest teren? Informatiile sunt

Adauga fisier 2

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 834

Raportează

Cristian

Telescop, vânzare

Vezi toate anunțurile



Specificatii

Suprafata terenului 1500 0 m²

Descriere

Vand teren 1500 mp Giurgiu - Bucuresti, intrare din DN5 (E70 E65) zona plase sudate. Anghelul Poarta Orientului. Acces usor la ambele capete in vecinatatea fabricii de ulei Valcea Sca. 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< /i>< ul>



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

JustConta Business SRL

78

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

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



Postat: 15 ianuarie 2025

PRIVAT ⓘ



Claudiu

Pe OLX din septembrie 2023
Activ veni la 14:50

Trimite mesaj

☎ 072 489 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 Kauffland), apa-canal, electricitate in vecinătate .

Cartier in dezvoltare .

preț 16000 euro

ID: 259153166

Vizualizări: 800

🚩 Raportezi

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1729-mp-euromobila-lDiyEa9.html>



Postat 23 decembrie 2024

PRIVAT ⓘ



Gabriela

Reactivat din ianuarie 2023

Activ din 24 decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 609 8626

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

Teren intravilan 1729 mp Euromobila

23 000 € Prețul e negociabil

Publicitate

📄 RATA DE LA 508 LEI



📄 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 729 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

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

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

ID: 274231589

Vizualizări: 2356

🚩 Raportează

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

JustConta Business SRL

80

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

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



Postat 17 decembrie 2024

PRIVAT ①



Persoana fizică

Pe OLX din martie 2022
Activ pe 03 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 211 6876

▶ Mai multe anunțuri ale acestui vânzător ▶

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



Vand/schimb teren intravilan 2000 mp

23 500 € Prețul e negociabil

Publicitate



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 2 000 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 261900647

Vizualizări: 4318

🚩 Reportează

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



PRIVAT ⓘ



Laurentiu

Pe OLX din decembrie 2017

Activ pe 03 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 €

Publicare:

☐ 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: 273740516

Vizualizări: 4151



Raportează

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



ionut

Pe OLX din ianuarie 2014

Activ de 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 629 4273

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

Postat 10 ianuarie 2025



Teren intravilan sos alexandriei 1017m2

26 000 €

Publicitate

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?☐ PROMOVEAZĂ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1 017 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan 1017m2

Deschidere 15m

Lungime 65.5m

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

Toate actele la zi se poate vinde imediat

ID: 281133044

Vizualizări: 201

Raportează

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

Publicat 04 ianuarie 2025



PRIVAT ⓘ



Lavinia

Pe OLX din ianuarie 2025

Activ pe 06 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 023 5486

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

143 400 € Prețul e negociabil

Publicitate

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?☐ PROMOVEAZĂ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 717 mp

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan in Giurgiu, situat in 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: 28027861

Vizualizări: 141

Raportează

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

Publicat 01 ianuarie 2025



PRIVAT ⓘ



Beianu Marilean

Pe OLX din septembrie 2017

Activ pe 11 ianuarie 2025

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

Teren de închiriat

1 500 €

Publicitate

☐ RATA DE LA: 33 LEI☐ PROMOVEAZĂ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 600 mp

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Închiriez teren pe Bld.Bucuresti lângă Kaufland cu o suprafață de 600 metri pătrați, cu destinație depozite sau alte spații comerciale.

Cu posibilitate de intrare în spatele galeriilor comerciale(C&D,Fianco,DM,Peppo) și calea de acces stradal Gloriei către Kaufland.

ID: 28187311

Vizualizări: 54

Raportează

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



Nicu

Pe OLX din august 2011
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 fizică

Suprafata utila: 1 036 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

Posibilitate racordare APA, GAZE, CURENT , CANALIZARE.

Pretul este de 49 Euro/mp.

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

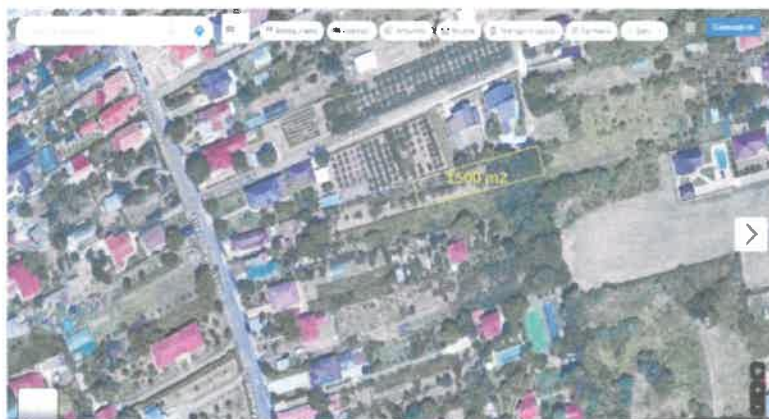
ID: 376160231

Vizualizări: 751



Reportează

<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 de 21 decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 073 984 0979

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

50 € Prețul e negociabil

Publicitate

RATA DE LA 1 LEI



PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 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: 273079708

Vizualizări: 1362

Raportează

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



Postat 14 ianuarie 2025

Teren de vanzare sau închiriere

23 € Prețul e negociabil

Publicitate

 RATA DE LA 1 LEI x 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 proprietatii.

Sau schimb cu apartament.

23 euro mp negociabil.

ID: 34928444

Vizualizări: 4057

 RaporteazăPRIVAT 

laviniasturzea1991

Pe OLX din decembrie 2017

Activ de 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 OLX din februarie 2025

Activ pe 07 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 233 9408

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

Imobil + teren central in orasul Giurgiu

550 000 € Prețul e negociabil

Publicitate

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?☐ PROMOVEAZĂ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1 622 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 380886292

Vizualizări: 316

Raportează

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0ehe88210id0h.html>

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu



Descriere

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



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

Telefon validat



Nelu

Vezi toate anunțurile

0726186265

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă țigăre 2

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR
negociabil

Service: Comisioane - 100% de la facturi

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 360 Kwh, pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor (intocmite pentru pierderile din pamant)

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

Este o locatie care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru cai 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

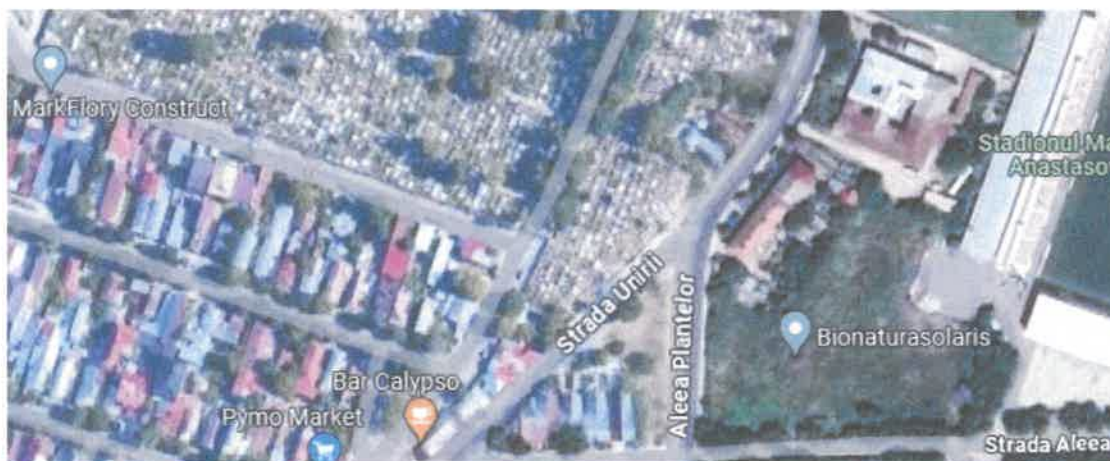
Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă Tricet

Mesaj

Distribuie anunțul pe



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

Teren intravilan

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu V. Vici de Pârâi



☑ Telefon validat

florin30maf

Vezi toate anunțurile

0766142675

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă river

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

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





Șoseaua Bucuresti

Istoric de preț

Proprietate	PMZ	Comparabile	Intrări noi pe piață
—	€ 222.912	54	10
	+ 50,8% în ultimă lună	- 16,6% în ultimă lună	- 23,1% în ultimă lună

Actualizări

☐ Filtrare modificări de preț

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



Șoseaua Bucuresti

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

Acest raport conține date disponibile în domeniul public și/sau introduce de terțe părți și este oferit în calitate de informație. Nu este o recomandare de investiție și nu este o garanție. Informațiile nu sunt verificate sau garantate. Valoarea estimată a proprietății este doar o estimare și nu reprezintă valoarea reală a proprietății. Raportul a fost generat în mod automat dintr-o bază de date disponibilă.

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

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

IMMEDIAT LIVRARE GARANTATĂ
FOTO



1/4



Descriere

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



Intrarea Navodului

12/12/2024 23:54

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT



25.000 €

Preț (TVA)

GRAFIC



Descriere

Teren Intravilan Giurgiu

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

Localizare

Intrarea Navodului

Giurgiu (GR)



Marga

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este răsună?

Autosignatura

Mesaj

Distribuie anunțul pe



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

Terenuri intravilane de vanzare

Salva Contul  


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 Ulicioara Hodivoaiei.



Giurgiu (GR)

914 ZILE

03/12/2024 11:49

DETALII

ACTIVITĂȚI

CONTACT

Portofoliu 



19 €/m²

Pretul/zi

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 Plopiilor, iar cele de 800m2 se afla pe Ulicioara Hodivoaiei.

Localizare

Giurgiu (GR)

ULICIOARA HODIVOAIEI

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

Teren intravilan municipiul Giurgiu.
S=2500mp

25 EUR

Imaginile sunt orientate în sensul
acelui în care este indicat în imagine.



Taxion salvat

Florentina

Vezi toate anunțurile

0722799650

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă flyer 1

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vand teren intravilan situat în oraș Giurgiu, având suprafață de 2500mp și o deschidere de cca 30m. Terenul este situat

la cca 150m față de strada Decebal și cca 300m față de șoseaua Giurgiu - București, fiind potrivit pentru construcția de locuințe.

Energie electrică la limita de proprietate



Giurgiu (GR)

205 zile 03/12/2024 08:32

DETALII

ACREDITARE

SCURTAT 1

Portofoliu



25 €/m²
Preț actual

GRAFIC



Descriere

Teren intravilan municipiul Giurgiu.
S=2500mp

Vand teren intravilan situat în oraș Giurgiu, având suprafață de 2500mp și o deschidere de cca 30m. Terenul este situat la cca 150m față de strada Decebal și cca 300m față de șoseaua Giurgiu - București, fiind potrivit

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBINt.html?_gl=1*1j5ssfz*_gcl_aw*R0NMLjE3MzMzMzgzNDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxEYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mic2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzMzMzgzNDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxEYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRXZEX0J3RQ..

[Înapoi la listă](#)
[Distribuie](#)
[Salvează](#)



1/8

Violeta Anciu
 Realizator
 0371 784 083

Emilia Vieru

Email*

Îți rugăm să completezi acest câmp.

+40 Număr de telefon*

Îți rugăm să completezi acest câmp.

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

Administrația Locală Giurgiu
 Serviciul de Urbanism
[mai mult](#)

Trimite mesajul

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:	15 x 221,67 m
Gard:	1,50 m înalt
Tip acces:	asfaltat
Îmbrăcăminte:	asfalt
Mediu:	apă curentă
Tip vânzător:	agentie

Puteți să:

IA-ȚI CASA
PENTRU CASA TA

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

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

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

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



<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-semicentral-6237mp-248565832>**Teren intravilan I Neajlovului -Giurgiu I Acces auto**

Semicentral -Judetul Giurgiu - Vap + WTA

17.164,1 mp
Rate de la 1.933 RON/lună [simulează credit](#)

Parteneri imobiliare.ro Finance

**KING IMOBILIARE**

Reprezentare autorizată

KING IMOBILIARE (PRO)

**0374451090**

0720162675

Trimite mesaj

Descriere

Teren intravilan I Neajlovului -Giurgiu I Acces auto

P95542 KING IMOBILIARE va propune spre vanzare un teren intravilan in Giurgiu pe strada Neajlovului. Dimensiuni: 6237m si este compus din 2 parcele: 3734m si 2503. Intravilan, utilitati la strada. Zona este in plina dezvoltare, in vecinatatea lui fiind construite mai multe case, vile. Acesta poate sa fie achizitionat separat sau si total. De asemenea se poate cumpara ca investitie si parcelabil ulterior.

ID uniu: 102513559

Actualizat in: 06-01-2025

Suprafață teren

6237 mp Tip teren

Construcții

Clasificare teren

Intravilan

UTILITĂȚI GENERALE

Utilitati in zona:

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

Pietruite

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie

Parcelabil

Acces auto:

COMISION

3% + TVA

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

Teren Intravilan 17,500mp Giurgiu / Strada Gloriei

Nord: Lucrări Giurgiu | Vezi Hartă

1114 / 1750 mp

142.000 € + TVA

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



Roxana Tenea
Agent imobiliare
RE/MAX Quality (pro)
0371780270
0745158511
[Trmite 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 anunț: REAG13108

Actualizat în: 27/11/2024

Suprafata teren	17500 mp	Front stradal	23 m
Tip teren	Constructii	Nu frontul stradal	2
Clasificare teren	Intravilan	Lătime drum acces	6 m

UTILITĂȚI GENERALE

Utilitati in zona

AMENAJARE STRAZI

Nu amenajate

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 €

Rată estimată

2.660 Lei/lună

Avans (15%)

89.460 lei

Perioada împrumutului

30 ani

Simulează credit

 ipotecare.ro
KING IMOBILIARE
Căminarii nr. 10, Sector 4
www.kingimobiliare.ro

40374451092

număr de telefon verificat

 Trimite mesaj Solicită vizionare Salvează la favorite Partajează Descarcă planul de zonă Vezi pe hartă Descriere Analiză de investiții

Specificații

Suprafață teren	10000 m ²	Clasificarea 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**

Canta in județul Giurgiu - Vezi Harta

13.24 €/m²**149.000 €**

Rate de la 3.379 RON/lună simulează credit

**Nita Veronica**

Mediator GALAXY IMOB

GALAXY IMOB (PRO)

**0742083373**

Apelează acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie

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

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

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

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

ID anunț: 11515212

Actualizat în 15-01-2025

Suprafață teren

11250 mp

Clasificare teren

intravilan

Tip teren

Constructii

Front stradal

67 m

DESTINAȚIE

Rezidential

ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html?_gl=1*kqjarf*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-OrfyO0m2FEC_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEaAtPwEALw_wcB

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

9 Imagini 0 Imagini 0 Videoclipuri



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/ihei2235ffg070i112efg42241140117.html>

Teren intravilan

12 EUR

9 Imagini 0 Imagini 0 Videoclipuri

Descriere

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



Lucretia Lungu

Vezi toate anunțurile

0799666590

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-4000m/d6ee39117f4372092262d2ed924482e8.html>

Teren 4000m

11 EUR

📍 Google Maps 📍 Căminuș Teleorman
📍 Vezi pe hartă

Descriere

Vand teren in spate la tec 4000 m patrati neparcelat



Lucretia Lungu

[Vezi toate anunțurile](#)

0799666590



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

Teren intravilan

30 EUR

📍 Google Maps 📍 Vezi pe hartă

Descriere

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



Trifu Gheorghe

[Vezi toate anunțurile](#)

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

Teren intravilan de vânzare 300mp

28 500 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu V. youtu.be/...



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

Telefon vandut



Daniel

Vezi toate anunțurile

0769886264

Contactează vânzătorul

Buna, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul



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

Vand teren in mun. Giurgiu 2000 mp
cat. curti constructii

80 000 EUR



ION

Vezi toate anunțurile

0723190466

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă Foto ?

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

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

Teren Giurgiu Remus zona de vile

19,99 EUR

Detalii Descriere Verificat

Specificații

Suprafata terenului 2175 m²

Descriere

Vand teren pentru constructii 2175 mp sau 4350 mp pe Strada Poligonului intrare din DN5 (E70 / E85) Giurgiu-Bucuresti, vis-a-vis de Biserica Remus in zona de vile. Utilitati : apa, curent electric la capatul terenului, 1000 mp plantati cu vita de vie. Teren cu potential pentru investitii. Pret negociabil 19 99 e/mp Telefon : 724 026795, suprafata totala: 2175

Nicoleta

Vezi toate anunțurile

0724026795

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă Foto ?

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera->

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

Giurgiu Giurgiu Vezi pe harta



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 2000Alte 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 favor ?

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1*1kkyx4f* up*MQ.&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren

21 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu - 2 veci pe hartă

Descriere

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

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



p.crinela

Vezi toate anunțurile

0744111777

Contactează vânzătorul

A FOST OFERTAT si cu 15 EU/mp

Teren

15 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu - 2 veci pe hartă

Descriere

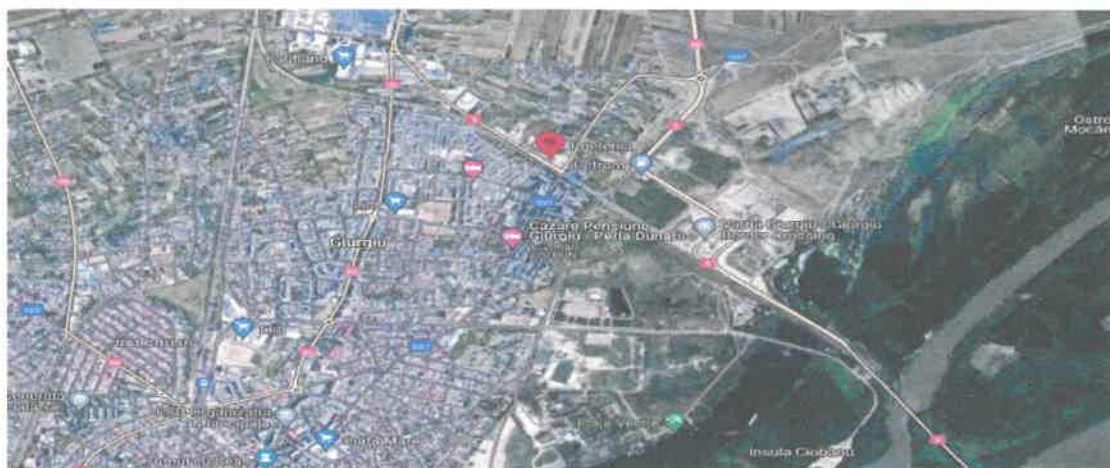
Vand teren 4807 mp in oras Giurgiu intravilan situat in spatele Motelului Prietenia
Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 15 euro mp
- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 15 euro mp
vecinatati case si vile

0744111777

Ești în interesul de a
summaștră în site la adre

Adaugă film ?

Vezi lista de anunțuri



https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352e7737698gg7hei.html?_gl=1*1oqz0k6*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

[Vand](#) [Cumpar](#) [Inchiria](#) [Pachet](#)



Marga

[Vezi toate anunțurile](#)

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

[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

[Vand](#) [Cumpar](#) [Inchiria](#) [Pachet](#)

Descriere

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



Telefon validat



Mariana Giumanca

[Vezi toate anunțurile](#)

0755577740

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?_gl=1*gvrgaa*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAd_aPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

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

320 000 EUR

☑ Telefon validat



Lazar Gheorghe
Vezi toate anunțurile

0749274716

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

➡ Adaugă fișier

Mesaj



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

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

Pământ intravilan

22 EUR negociabil

☑ Telefon validat



mesaros
Vezi toate anunțurile

0751590572

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?



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

https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html? gl=1*1n50m1o* up*MQ..&gclid=Cj0KCQiwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren

30 000 EUR

[Teren](#) [Vanzare](#)

Specificații

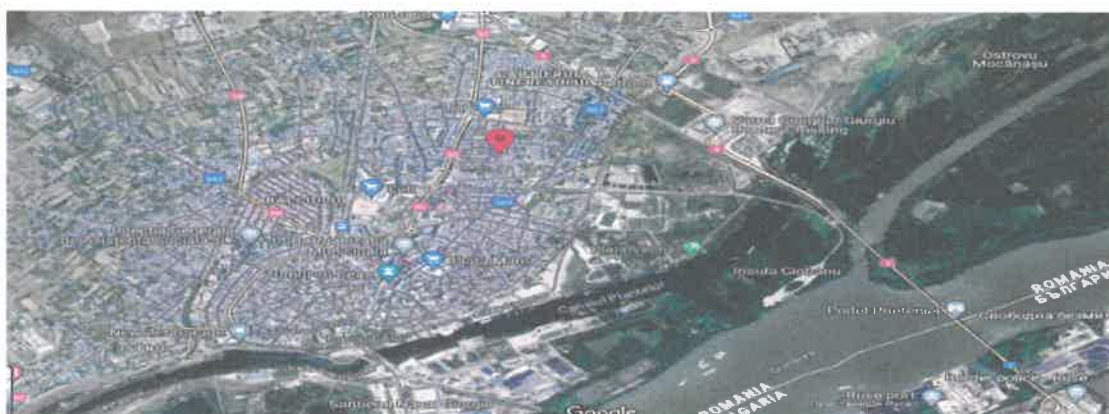
Suprafata terenului 268 m²

Descriere

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

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?



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

Super oferta.

10 EUR

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

Specificații

Suprafata terenului	2800 m ²
Front stradal	100m

Descriere

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



Naumescu

[Vezi toate anunțurile](#)

0787535867

Contactează vânzător

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valat

[Adaugă fișier](#)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-oras-giurgiu-jud-giurgiu/g09g4230ed1d755d1ehef89h6e1f306h.html>

Teren de vanzare oras Giurgiu jud.Giurgiu 13 EUR negociabil

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

Descriere

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



Constantin Bratu

[Vezi toate anunțurile](#)

0729355651

Contactează vânzătorul

[Adaugă fișier](#)

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

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

Telefon validat

Giurgiu Giurgiu Vezi 9 Vezi pe hartă



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 16ml, posibil lotizare, cadastru și intabulare se acceptă credit, variante

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03ele3e000407ddd1edge3i4fe95f9i7.html>

Teren de vânzare în mun. Giurgiu

23 EUR

Telefon validat

Giurgiu Giurgiu Vezi 9 Vezi pe hartă



alex slav

Vezi toate anunțurile

0762267286

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

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

Teren

10 EUR negociabil

10000 m² teren

Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu. Terenul se afla la capatul strazii Plopiilor. 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/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html?_gl=1*erfbu0*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmWbHdMARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYaICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren

12 EUR negociabil

10000 m² teren

Descriere

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



Pielmus Nicu

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html?_gl=1*gcbl42*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmWbHdMARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYaICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Urgent Giurgiu teren constructii

29 000 EUR

10000 m² teren

Specificații

Suprafata terenului	1500 m ²
Front stradal	28m
Destinatie	Rezidential
Amenajare strazi	Betonate, iluminat stradal, Medii de transport in comun, Pietețe
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent
Alte caracteristici	Alina auto, La sosa, Oportunitate de investitie, Parcelat, Teren inpremiu

Descriere

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



Valentin

Vezi toate anunțurile

0727433282

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează cînta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe



ANEXA 3 - ACTE



Către,

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

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr. nr.86197/16.09.2024, precum și Actul Adicional nr. 1/123194/31.12.2024, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței, pentru concesionarea terenului care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Soseaua Portului, FN, în suprafață de 2.324 mp, pe o perioadă de 25 ani.

Anexăm alăturat Cartea Funciară nr.46730.

PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIUL,
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN

ÎNTOCMIT,
BURCEA MADĂLINA



ANCP

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu
 Serviciu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 46730 Giurgiu

Nr. ordine: 37399
 Ziua: 08
 Luna: 04
 Anul: 2025



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jd. Giurgiu, Lct. Giurgiu, Ect. Giurgiu, Sc. POPTULEA Nr. AN

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaa* (mp)	Observații / Referințe
A1	46730	2.574	Se înregistrează dreptul de proprietate DOMENIU PRIVAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisi privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
37399 / 08/04/2025	
Act Notarial nr. 343 / din 07.04.2025 emis de UJENIC MADALINA ANCA	
B1	Se înființează cartea funciară 46730 a imobilului cu numărul cadastral 36242 din Jd. Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 36242 înscris în cartea funciară 36242
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 816/2009 emis de BNP Asoc. Uniuic	
B3	Înscrisoare de drept de PĂRĂȘITĂTE cu titlu de dezmembrare, dobândit prin Convenție, data actului 1.1.
MUNICIPIUL GIURGİU - DOMENIUL PRIVAT	
IMOBILITATE dintr-o tranșă din CF 36242 Giurgiu, înscrisă prin încheierea nr. 87612 din 15.12.2014	

C. Partea III. SARCINI

Inscrisi privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
37399 / 08/04/2025	
Art. nr. 15/12/2007	
C1	Se notează dreptul de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu
IMOBILITATE dintr-o tranșă din CF 36242 Giurgiu, înscrisă prin încheierea nr. 87612 din 15.12.2014	

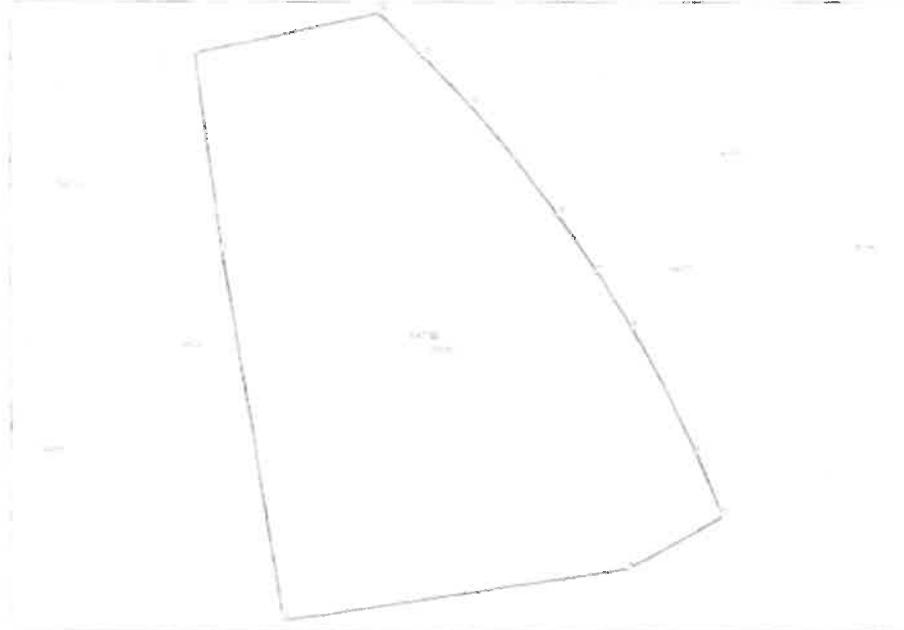
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (m ²)	Observații / Referințe
46730	2.324	DOMENIU PRIVAT

Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALIU LINIAR INCADRARE



Date referitoare la teren

Nr. lot	Categorie folosință	Suprafață (m ²)	Formă	Perimetru	Nr. topo	Observații / Referințe
1	teren construit	DA	2.324			

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	21.675
2	3	40.396
3	4	36.767
4	5	11.471
5	6	7.47
6	7	7.485

Carte Funciară Nr. 467/III/Comună/Orăd/Municipiu, Bourgen

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
7	8	7.522
8	9	7.372
9	10	7.456
10	11	7.472
11	12	7.45
12	13	7.459
13	14	6.506
14	1	19.56

** 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.

Se certifică prezenta extras corespunde cu conținutul cuprins în cartea funciară originată, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de Carte Funciară este valabil la autentificarea de către notari publici la actele juridice prin care se sting drepturile reale prezumt și pentru dezbaterile succesiunii, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de oare modificare, în condițiile legii.

Se achită taxă de C.F.O.N. ... pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data solicitării:

09-04-2025

Asistent Registratură:

Mădălina Măgdeanu

Referent:

Data eliberării:

Semnatura:

Semnatura:

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR
GENERAL**

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

Documentul este dat în calitate de extras și nu are valoare legală proprie. Este eliberat în 2 copii. Pagina 3 din 3

JustConta Business SRL

119

DUPLICAT

Act de Dezlipire



Subscrisa **MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în municipiul Giurgiu, Sos. Portului nr. 49-51, județul Giurgiu, CIF 4852455, conform certificatului de înregistrare fiscală seria A nr. 065814 emis de ANAF, reprezentată legal prin domnul **ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN**, cetățean român, CNP [redacted] domiciliat în municipiul Giurgiu, [redacted], județul Giurgiu, **Primar al municipiului Giurgiu**, județul Giurgiu, validat în funcția de primar conform Încheierii de sedința din camera de consiliu din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătorei Giurgiu, definitivă prin neapelare,

în calitate de proprietară a terenului situat în municipiul Giurgiu, Str. PORTULUI FN, județul Giurgiu, constând din teren intravilan în suprafață de 6.358 mp, obs. teren împrejmuit, - categorie de folosință curți construcții, APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT al Municipiului Giurgiu, tarla -, parcela -, **identificat cadastral cu nr. 36242**, imobil învecinat la nord cu CF 36329, la est cu CF 36329, la sud cu CF 36247 și la vest cu CF 36261 Sos. Portului, CF 36742 și CF 36261 Sos. Portului.

Imobilul este înscris în Cartea Funciară a localității Giurgiu nr. 36242, dreptul de proprietate fiind întabulat în baza încheierii nr. 67671 din data de 15.12.2014 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit asupra sa alte drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția notată în la Partea III. Sarcini, sub C1 a dreptului de administrare în favoarea Consiliului local al Municipiului Giurgiu, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 5707 din data de 03.04.2025 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Imobilul are taxele și impozitele achitate la zi așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 28108/10.03.2025 eliberat de Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

În vederea dezmembrării, Primăria municipiului Giurgiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 837/18.12.2024.

Subscrisa **MUNICIPIUL GIURGIU**, prin reprezentant legal, declară că terenul reprezintă lotul nr. 2 provenit din dezmembrarea imobilului în suprafața de 11.518 mp, conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 2830/12.12.2014 de notar public Ciobanu Victor din cadrul Biroului Individual Notarial Ciobanu Victor cu sediul în municipiul Giurgiu, iar suprafața de 11.518 mp reprezintă lotul nr. 1 provenit din dezmembrarea terenului în suprafața de 13.539 mp, conform actului de dezmembrare pentru imobil autentificat sub nr. 816 din data de 3 august 2009 de notar public Ujeniuc Mădălina Anca, din cadrul Biroului Notari Publici Asociați Ujeniuc, cu sediul în Municipiul Giurgiu, iar terenul în suprafață de 13.539 mp a rezultat în baza unei dezmembrări conform actului de dezmembrare autentificat sub nr. 151/29.01.2008 de BNP Asociați Ujeniuc cu sediul în municipiul Giurgiu, terenul inițial fiind dobândit în baza Hotărârii de Guvern nr. 1572/2007, teren trecut din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Transporturilor - aflat în concesiunea Companiei Naționale Căi Ferate "CFR" SA în domeniul privat în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului nr. 383/30.10.2014 privind constatarea dreptului de proprietate privată asupra unui teren situat în intravilanul Municipiului Giurgiu și anexa HCL nr. 383/30.10.2014 ce face parte integrantă din hotărârea sus menționată și.

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 398/30.12.2024 privind aprobarea dezmembrării unui teren aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu pentru care nu s-a formulat acțiune la instanța de contencios administrativ conform avizului pentru legalitate nr. 916/21/01/2025 emis de Instituția Prefectului-Județul Giurgiu, am hotărât dezmembrarea imobilului în 2 (două) loturi distincte, astfel:

- **lotul nr. 1. identificat cadastral cu nr. 46729** - constând din teren intravilan situat în municipiul Giurgiu, Str. PORTULUI FN, județul Giurgiu, în suprafață de 4.034 mp, obs. Teren intravilan împrejmuit, nord-neîmprejmuit, sud - neîmprejmuit, est gard placi fonoabsorbante, vest - neîmprejmuit DOMENIU PRIVAT - LOT 1, categorie de folosință curți construcții, AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT, tarla -, parcela -, învecinat la nord cu Domeniul Privat, Lot 2, la est cu CF 36329, la sud cu CF 36247, la vest cu CF 36231 Soseaua Portului, CF 36742 și CF 36261 Soseaua Portului.

NOTĂ: conform adeverinței nr. 22778/25.02.2025 eliberată de eliberată de Primăria municipiului Giurgiu, Direcția Patrimoniu, Compartiment Cadastru și Evidență Străzi, lotului nr. 1 urmează să îi fie atribuit nr. administrativ 5L, respectiv Șos. Portului nr. 5L.

- **lotul nr. 2. identificat cadastral cu 46730** - constând din teren intravilan situat în municipiul Giurgiu, Str. PORTULUI FN, județul Giurgiu, în suprafață de 2.324 mp, obs. Teren intravilan neîmprejmuit, DOMENIU PRIVAT LOT 2, categorie de folosință curți construcții, AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT, tarla -, parcela -, învecinat la nord cu CF 36329, la est cu CF 36329, la sud cu LOT 1 DOMENIU PRIVAT, la est cu CF 36361 - Soseaua Portului.

NOTĂ: conform adeverinței nr. 22670/25.02.2025 eliberată de Primăria municipiului Giurgiu, Direcția Patrimoniu, Compartiment Cadastru și Evidență Străzi, lotului nr. 2 urmează să îi fie atribuit nr. administrativ 5J, respectiv Șos. Portului nr. 5J.

Facem mențiunea ca loturile rezultate din dezlipire au acces la drum prin CF 36361 - Soseaua Portului.

Prezentul act de dezlipire se întocmește în baza următoarelor acte: Încheierea de sedința din camera de consiliu din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătorei Giurgiu, definitivă prin neapelare, certificatul de atestare fiscală eliberat de Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu, certificatul de urbanism eliberat

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 118482 din 18.12.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 837 din 18.12.2024

În scopul:
"dezmembrare imobil în 2(două) loturi"

Ca urmare a cererii adresate de Cesar JEGA, coordonator Compartiment Cadastru – reprezentant al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. București, nr. 49-51, tel. 0246211627, înregistrată la nr. 118482 din 11.12.2024;

pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, sos. Portului, fn., CF nr. 36242, nr. cad. 36242 sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil – teren împrejmuit(S = 6358mp) aflat în domeniul privat al municipiului Giurgiu, cf. act notarial nr. 2830/ 12.12.2014 emis de Ciobanu Dinel Victor, situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este grevat cu sarcini
- nu este situat în zonă protejată
- imobilul se află în zona de protecție/ siguranță a căii ferate

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, imobilul se află în unitatea teritorială de referință LI4 – subzona mixtă, destinată construcțiilor înalte cu P+5 - 15 niveluri destinate locuirii și serviciilor în zone neconstruite sau propuse spre restructurare, precum și în CC1 – Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier. Având în vedere situarea terenului adiacent șos. Portului (est) care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații sunt propuse cu un profil de 20,00m, se stabilește aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 10,00m din axul drumului. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

Reglementari LI4: Subzona situată în zone de dezvoltare și în zone de restructurare, pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier. Ansamblurile se pot realiza numai pe baza de documentație de urbanism – PUZ - aprobată conform legii, care vor stabili ponderea fiecărui tip de locuințe, dotările aferente necesare și celelalte reglementări. Include zona Portului, zona depozite PECO, zona Fabricii de Zahăr.

- **UTILIZĂRI ADMISE:** Locuințe colective, de regulă cu spații comerciale la parter; servicii de interes general; hoteluri, aparthoteluri; sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii management și alte servicii profesionale, birouri; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; parcaje la sol și multietajate; comerț cu amănuntul; spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; locuri de joacă pentru copii; spații pentru sport și recreere; mobilier urban; spații libere pietonale; orice alte funcțiuni stabilite prin PUZ.

- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** se stabilesc prin PUZ.

- **UTILIZĂRI INTERZISE:** activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații, etc.; se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.; curățătorii chimice; depozitare en-gros sau mic-gros; depozitari de materiale refozibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere utilaje; stații de betoane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a

privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/ 337/ CEE și a Directivei 96/ 61/ CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie)
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/ sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
 - ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie) – amplasament și/ sau bransament:
 - ☐ alimentare cu apă – APA SERVICE SA ☐ gaze naturale
 - ☐ canalizare – APA SERVICE SA ☐ telefonizare
 - ☐ alimentare cu energie electrică
 - ☐ alimentare cu energie termică ☐ contract evacuare deșeuri inerte, Rosal Grup SA
 - d.2) avize și acorduri privind:
 - ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației
 - d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/ sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)
 - d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
- e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VÂRZARU

Șef Serviciu,
Emilia Ionescu

Înlocuitor,
Elena Ciociltan

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de _____ 2024.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.522
8	9	7.372
9	10	7.466
10	11	7.472
11	12	7.45
12	13	7.469
13	14	6.508
14	1	19.68

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

08-04-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

Mihail-Theodor Mogîldea

(parafa și semnătura)

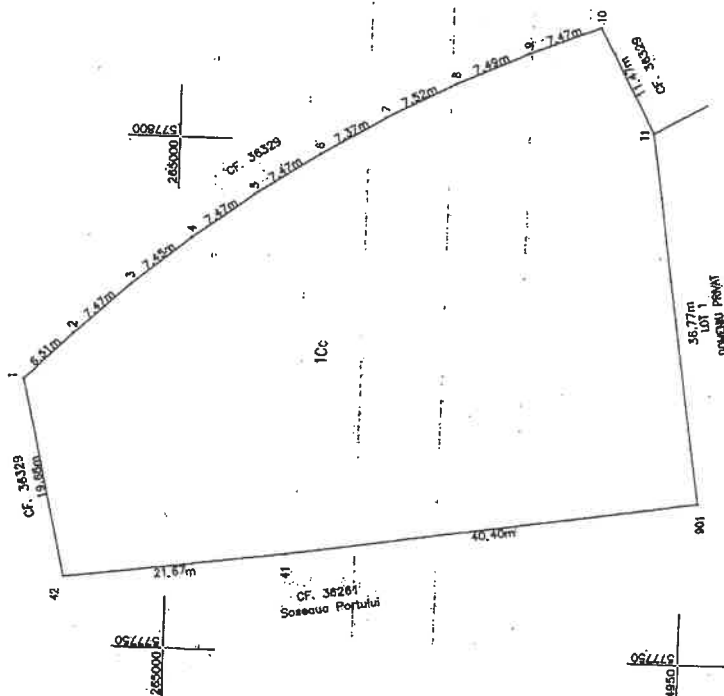
Referent,

(parafa și semnătura)

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

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
46730	2324 mp	Mun. Giurgiu, Soseaua Portului, FN, Jud. Giurgiu
Cartea funciara nr.		UAT
		GIURGIU



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de foloasita	Suprafata (mp)	Destinatie
1	Cc	2324	Teren intracatastroal destinat DOMENIUL PRIVAT LOT 2
Total		2324	
B. Date referitoare la constructii			
Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)		
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 2324 mp			
Suprafata din act = 2324 mp			

Executant: SC TERRACAD SRL
Nr. 10-GR-F 0107/21.11.2024
Soseaua Portului, Jud. Giurgiu

AUTORIZARE
Serie RO-B-J-N-2943
Semnatura si stampila
Data: 2025.03.04

TERRACAD

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata a cartii cadastrale

Ilustra-
Digitally signed
Irina
Signature s.
Data: 2025.03.04
Virban
Date: 2025.03.04

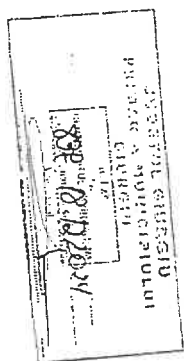
ZANCU RO-GR-F
IULIAN-
ANDREI

5000 577700

4950 577700

4900 577700

4850 577700



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
SCARA 1: 1000

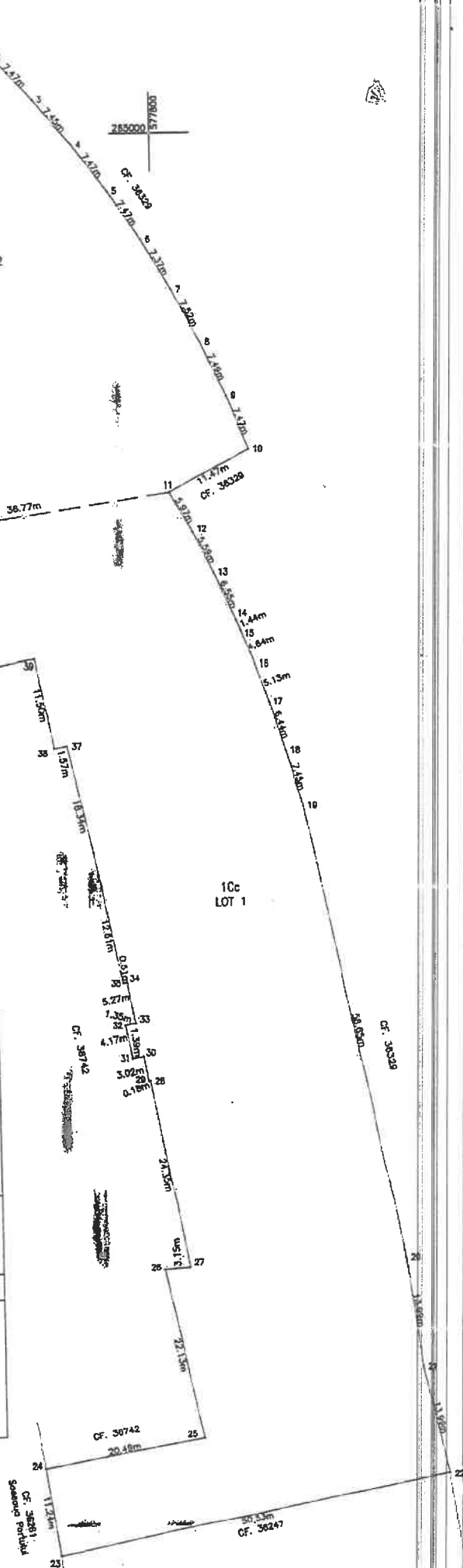
Nr. cadastru	Suprafata masurata	Adresa Imobilului	
36242	3658 mp	Mun. Giurgiu, Soseaua Portului, FN, Jud. Giurgiu	
Cartea funciara nr.	36242	UAT	GIURGIU

Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatia actuala (inainta de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
36242	6358	1Cc	Teren intravilan nelmprejmuit DOMENIU PUBLIC	4034	1Cc	1Cc	Teren intravilan nelmprejmuit DOMENIU PUBLIC LOT 1
				2324	1Cc	1Cc	Teren intravilan nelmprejmuit DOMENIU PUBLIC LOT 2
TOTAL	6358				6358		



Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si paraf
Data
Stampila BCPI



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 46730 Giurgiu

Nr. cerere	37399
Ziua	08
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188292085



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Sos PORTULUI, Nr. FN

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	46730	2.324	Teren neîmprejmuit; DOMENIU PRIVAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37399 / 08/04/2025		
Act Notarial nr. 343, din 07/04/2025 emis de UJENIUC MADALINA ANCA;		
B1	Se înființeaza cartea funciara 46730 a imobilului cu numarul cadastral 46730 / UAT Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36242 inscris in cartea funciara 36242;	A1
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 816/2009 emis de BNP Asoc Ujeniuc;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36242/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 67671 din 15/12/2014;	

C. Partea III. SARCINI

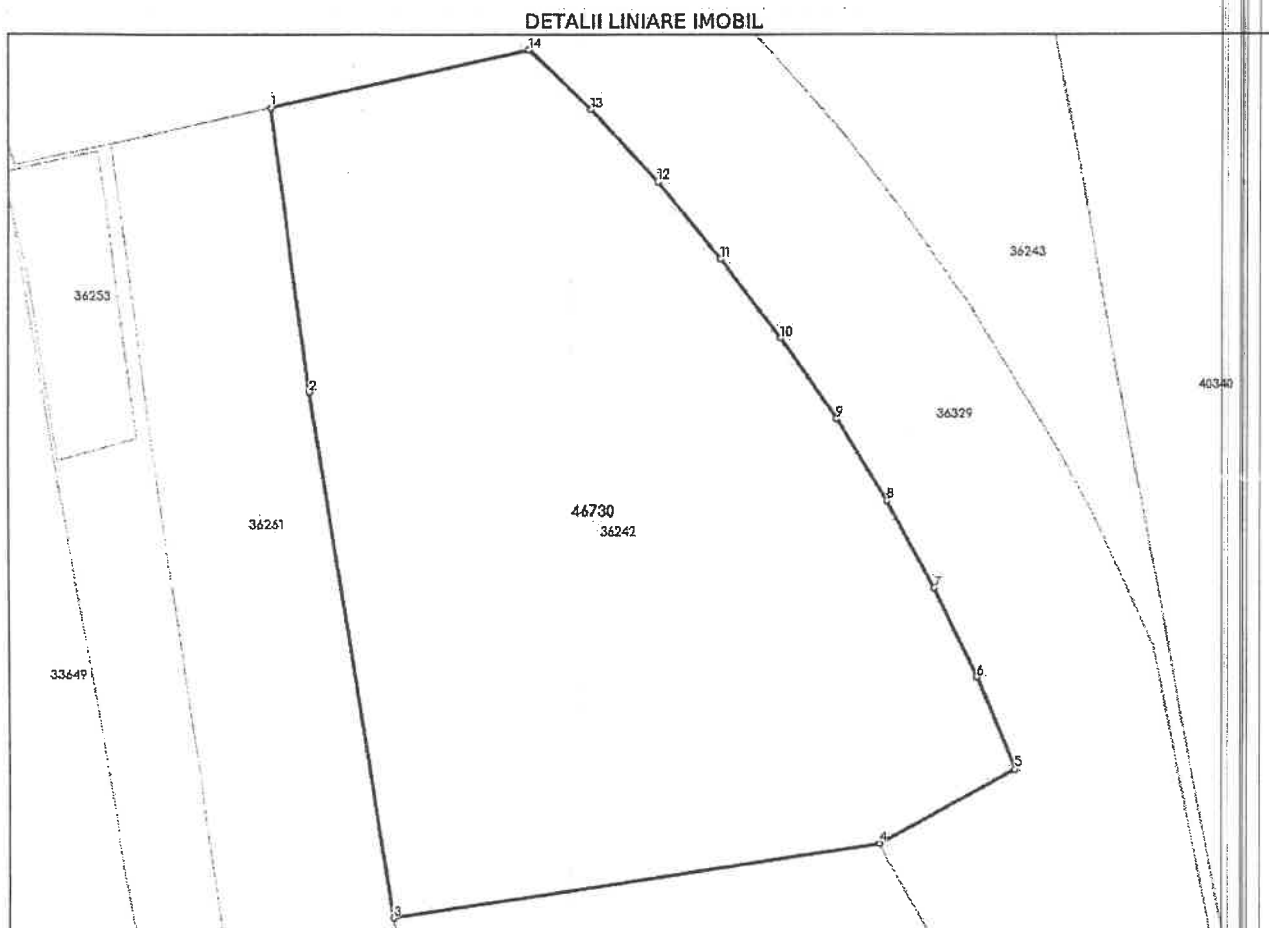
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
37399 / 08/04/2025			
Act nr. 1572/2007;			
C1	Se notează dreptul de administrare în favoarea : Consiliul Local al Municipiului Giurgiu		A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36242/Giurgiu, inscrisa prin incheierea nr. 67671 din 15/12/2014;		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
46730	2.324	DOMENIU PRIVAT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.324	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	21.675
2	3	40.396
3	4	36.767
4	5	11.471
5	6	7.47
6	7	7.489

120730/18.12.2024

7928

Domnule primar,

Subsemnatul Degeretu Cosmin - Iulian, domiciliat în Giurgiu, în calitate de administrator al societății "DEGE GLOWASH", cu sediul în Municipiul Giurgiu, Bulevardul CFR, Camera 2, bloc 33/335, scara C, etaj 1, apartament 3.

Vă rog respectuos să aprobați concesionarea terenului în suprafață de 2.324 m^2 , situat pe Soseaua Portului, adiacent Gării Fluviale, identificat prin Cartea Funciară nr. 36242. Menționez că intenționez să utilizez acest teren pentru realizarea unei spălători automate, având în vedere creșterea mare existentă pentru astfel de servicii în zonă.

Domnul Primar
al Municipiului
Giurgiu