



BĂICEANU LILIANA

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 277/15.10.2025

privind aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 42399, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, adiacent Strada Gloriei

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.114.214/15.10.2025;
 - raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 117406/23.10.2025;
 - avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
 - avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public si privat;
 - avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
 - solicitarea societății Inter Express Food S.R.L., prin doamna Mihai Elena în calitate de administrator, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.84.644/17.07.2025;
 - certificatul de urbanism nr.341/05.08.2025;
 - prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu;
 - prevederile art.108, lit."b", art.306, alin.(1) și alin.(2) 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.15, lit."e" 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” și art.196 alin.(1), lit.”a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă concesionarea prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 179,00 mp., identificat cu număr cadastral 42399, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent Strada Gloriei.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 179,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, adiacent Strada Gloriei, conform anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 179,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, adiacent Strada Gloriei, onform anexei 2.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 338 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.5. Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija concesionarului.

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

Art.7. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN**

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.84.644/17.07.2025, societatea Inter Express Food S.R.L., prin doamna Mihai Elena în calitate de administrator, solicită concesionarea terenului, în suprafață de 179,00 mp., situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent Strada Gloriei, în vederea extinderii, imobilului actual pe care societatea îl deține în proprietate.

Concesionarea terenului în suprafață de 179,00 mp., ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.42399, se face prin atribuire directă, în baza art.35, lit.f din Regulamentul privind concesionarea bunurilor imobile, aparținând domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM nr.256/25.08.2022.

Spațiul situat în Strada Gloriei nr.2C, este deținut în baza contractului de vânzare cumpărare nr.2406/2018, fiind înscris în cartea funciară nr.35594, pe care se află o construcție, cu destinația hală depozitare, și clădire de birouri și depozitare P+1E.

Terenul solicitat nu se suprapune cu lucrările de modernizare în cadrul proiectului *Modernizarea infrastructurii de transport public pe coridorul de mobilitate urbană vestic al municipiului Giurgiu pe strada Gloriei*.

În vederea concesionării prin atribuire directă a terenului în suprafață de 179,00 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiului Giurgiu, adiacent Strada Gloriei, având număr cadastral 42399, a fost întocmit și Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.114.024/15.10.2025.

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

„ Hotărâre privind aprobarea concesionării prin atribuire directă a unui teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 42399, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, adiacent Strada Gloriei”

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 administratie 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.114.214/15.10.2025, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 42399, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent Strada Gloriei, 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 aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 179,00 mp., identificat cu număr cadastral 42399, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent Strada Gloriei.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.84.644/17.07.2025, societatea Inter Express Food S.R.L., prin doamna Mihai Elena, în calitate de administrator, solicită concesiunea terenului în suprafață de 179,00 mp., situat adiacent proprietății și punctului de lucru al firmei din strada Gloriei, nr.2C, în vederea amenajării unei parări pentru personalul societății și amenajare spații verzi.

Concesiunea terenului în suprafață de 179,00 mp., ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.42399, se face prin atribuire directă, în baza art.35, lit.f din Regulamentul privind concesiunea bunurilor imobile, aparținând domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM nr.256/25.08.2022.

În vederea concesiunii prin atribuire directă a terenului în suprafață de 179,00 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, având număr cadastral 42399, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.114.024/15.10.2025.

Solicitantul deține imobilul situat în Strada Gloriei, nr.2C, în baza contractului de vânzare cumpărare nr.2406/2018, fiind înscris în cartea funciară nr.35594, pe care se află amplasată o construcție, cu destinația hală depozitare și clădire de birouri și depozitare P+1E, conform Autorizației de construire nr.38/2022 și Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.1/2023.

Terenul solicitat nu se suprapune cu lucrările de modernizare în cadrul proiectului *Modernizarea infrastructurii de transport public pe coridorul de mobilitate urbană vestic al municipiului Giurgiu* pe strada Gloriei.

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, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.15, lit."e" din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal, prevederile Hotărârii nr. 256/25.08.2022 a Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
Direcția Patrimoniu**

Cristian TRĂISTARU

**ÎNTOCMIT,
Burcea Mădălina**



STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND ÎNȚIEREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A UNUI TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 179 MP

PROPRIETATE PRIVATĂ A MUNICIPIULUI GIURGIU

SITUAT ÎN ORAȘUL GIURGIU, ADIACENT STR. GLORIEI, JUD. GIURGIU

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea bunului care face obiectul concesiunii

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

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

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

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

DATE GENERALE

Conform notei de comanda nr. 108746/30.09.2025 din partea PRIMARIEI GIURGIU

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

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității concesiunii terenului intravilan amplasat adiacent str. Gloriei, mun. Giurgiu, Jud Giurgiu și determinarea valorii minime a redevenței din concesiune.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 13.10.2025 iar cursul euro este 1EUR= 5,0927 lei.

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

- **Capitolul II** al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată:

„Concesionarea terenurilor din domeniul privat implică atribuirea dreptului de utilizare a acestora către un terț, prin licitație publică, în baza unor oferte, în scopul realizării unor construcții sau obiective de interes public. Procedura necesită respectarea legilor specifice, a documentațiilor de urbanism și a grilelor de punctare care evaluează oferta, capacitatea tehnică și financiară a solicitantului.”

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

„(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.”

Terenul în suprafața de 179 mp este amplasat în intravilanul orașului Giurgiu, adiacent str. Gloriei. Terenul ce urmează a fi concesionat are destinația intravilan curți-construcții conform CF 42399. Acest teren nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

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

Acest proiect valorifică suprafața de 179 mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții în orașul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de proprietati imobiliare sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesionarea lui.

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

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

CAPITOLUL I Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Terenul este situat în intravilanul orașului Giurgiu, adiacent str. Gloriei.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF UAT Giurgiu conform CF 42399. Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra terenului în suprafața de 179 mp, teren aparținând domeniului privat al Mun. Giurgiu.

- Localizarea amplasamentului: intravilanul localității Giurgiu, jud. Giurgiu, adiacent str. Gloriei
-

CAPITOLUL I

- caracteristici fizice ale terenului, (suprafața, forma, pante, deschideri, etc)
 - Forma: regulată
 - Planșitate: Plan
 - Alte informații: teren utilizat pentru activități comerciale
 - utilizarea actuală a amplasamentului: curți-construcții
 - utilități: rețea de energie electrică, apă, canalizare, gaze în zonă
 - utilizarea terenurilor din vecinătatea amplasamentului: logistic, industrial
-

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

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

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

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la stabilizarea locurilor 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:

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

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

CAPITOLUL III Nivelul minim al concesiunii

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

Potrivit art. 306 alin. (1) C. Adm., contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului. Când 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 valorii redevenței anuale/lunare cu durata concesiunii.

Estimarea valorii minime a redevenței din concesiune

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

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

În urma aplicării metodelor descrise în Raportul de evaluare nr. 90.9 din data de 13.10.2025 rezultatele obținute sunt următoarele:

Abordarea prin piață

VALOARE RECOMANDATA - FTVA	LEI	EURO
	43.000	8458
- valoare unitară	241 Lei/mp	47 Euro/mp
Valoare redevență din concesiune	1720 lei/an	337.74 euro/an

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

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

În calculul redevenței a fost aplicată abordarea prin piață - metoda comparației vânzărilor, respectiv 43.000 lei. Valoarea redevenței minime raportată la o perioadă de amortizare de 25 de ani este de 1720 lei/an, respectiv 337,74 euro/an.

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

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

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

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

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

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

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 concesionare

Durata maximă de concesionare 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 concesionare și a documentației de licitație, sunt necesare minim 20 de zile pentru publicitate prin publicație afișată la

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

sediul Primăriei și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, conf. art. 16 Legea 50/1991 republicată.

CAPITOLUL VII Avize obligatorii

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

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

Intocmit de:

CEAROM EVALUARI SRL



Laurentiu-Emil Vieru

Digitally signed by
Laurentiu-Emil Vieru
Date: 2025.10.14
16:28:29 +03'00'

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara:

➤ Teren intravilan in suprafata de 179 mp

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN CF 43299 UAT
GIURGIU, AMPLASAT PE STRADA GLORIEI ADIACENT PENTRU DETERMINAREA REDEVENTEI DIN
CONCESIUNE – TEREN PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizatori: Primaria GIURGIU

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

✓ Evaluator Vieru Laurentiu-Emil

Laurentiu-
Emil Vieru

Digitally signed by
Laurentiu-Emil Vieru
Date: 2025.10.14
16:27:56 +03'00'

13.10.2025

SINTEZA EVALUĂRII

Raport 90.9/13.10.2025

Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	13.10.2025		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara apartinand domeniului privat al Mun. Giurgiu formata din teren intravilan curti constructii – CF 43299 UAT GIURGIU		
Adresa proprietatii	Mun. Giurgiu, Str. Gloriei adiacent, Giurgiu.		
Proprietari	Municipiul Giurgiu, domeniul privat		
Numar Carte Funciara	43299		
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: Extras CF si Certificat de urbanism, atasate in Anexe		
Utilizarea actuala	Utilizat		
Cea mai buna utilizare	Curti - constructii		
Ocupanti:	Proprietar: ☒	Utilizator: ☐	Libera: ☐
Suprafete (mp)	179 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 industriala a orasului. Zona are caracter logistic si industrial, valorile terenurilor sunt relativ mari din cauza accesului superior si al utilitatilor. Gradul de ocupare al terenurilor este relativ scazut, terenurile din zona sunt utilizate conform destinatiei - arabil. Zona dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii. Accesul la proprietate se face din strada asfaltata cu doua benzi pe sens. Proprietatea este neimprejmuita. Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaze. Pe teren nu au fost identificate constructii.		
Descriere teren	Deschidere la strada asfaltata, doua benzi pe sens, cca 17 ml.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Public (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 este cazul	
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 evidentiata sarcini in extrasul CF pus la dispozitia evaluatorului.	
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unui teren intravilan arabil. Lot de teren cu deschidere la str. Industriala Vest, neasfaltata.	
Abordari in evaluare:	S-au aplicat urmatoarele abordari: abordarea prin piata, metoda comparatiei de piata.	
VALOARE RECOMANDATA - FTVA	LEI	EURO
	43.000	8458
- valoare unitara	241 Lei/mp	47 Euro/mp
Valoare redeventa din concesiune	1720 lei/an	337.74 euro/an
Curs de schimb valutar (lei/EUR – curs BNR)	5,0927	

VIERU AURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR, AUT. 0705/2025



CUPRINS

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

ANEXE

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

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

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

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

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM



CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR, AUT. 0705/2025



1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1. Beneficiarul: PRIMARIA GIURGIU persoană juridică.

1.2.2. Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

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

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

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

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

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

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚA A EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de către Client pentru determinarea **valorii de piață prin identificarea valorii minime de în scopul determinării redeventei din concesiune pe o perioadă de 25 ani conform solicitării beneficiarului.**

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postală

Proprietatea este situată în Giurgiu, Str. Gloriei adiacent.

1.4.2 Identificare cadastrală

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF 43299 mun. Giurgiu.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății compusă din teren intravilan curți-construcții în suprafața măsurată de 179 mp proprietatea privată a MUNICIPIULUI GIURGIU, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

1.4.3. Drept de proprietate

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

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

Utilizarea desemnata a evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață in vederea calculului redevenței din concesiune, definita in SEV 100 - Cadrul general, dupa cum urmeaza:

“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 romanesc si euro. Echivalentul valorii între cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluării: **1 euro = 5,0927 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **13.10.2025.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

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

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări si/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 si exterioare a proprietatii si 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 situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna 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:** extras CF si certificat de urbanism atasate in Anexe
- **din surse publice:** -
- **analiza de piata:** site-uri imobiliare si privatatii 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 neviolate; 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 si suplimentare in acest sens, iar daca ele au existat fara ca evaluatorul sa fi stiut, acesta nu poate fi facut responsabil de acest lucru, neavand nici calificarea si nici obligatia obtinerii unor astfel de informatii.
- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.

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

Ipoteze speciale:

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

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

Art. 308. – Durata concesiunii

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

Art. 309. – Redevența

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

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PRIVATARE

- i. utilizarea este permisa doar clientului/beneficiarului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- ii. prezentul raport este realizat in scopul garantarii imprumutului si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiare, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor

rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;

- iv. distribuirea si/sau privatizarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat si al CEAROM, in calitate de semnatori ai raportului;

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

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

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 13.10.2025.

⁴SEV: 100, 101, 102, 103, 230

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

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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** loc. Giurgiu, jud. Giurgiu.

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu, pe suprafata totala de 179 mp. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada asfaltata cu doua benzi pe sens.



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



- **caracteristici fizice ale terenului**, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)
 - **Suprafata 179 mp conform extras CF atasat in Anexe**
 - Forma: regulata
 - Planeitate: Plan
 - Alte informatii:
- **utilizarea actuala a amplasamentului**: utilizat, amenajat, pregatit pentru utilizare
- **utilitati**: retea de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului**: logistic, depozitare si industrial

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:

31	Str. Poligonului, zona Plase sudate Geor, Giurgiu, DN 5	2000	39.980,00	19,99		oferta in ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-dn5-giurgiu-bucuresti-1500mp-zona-plase-sudate-geor/7b063747f61615e.html
32	iesire la 25 m in centura - noua vama pe DN 5	5212	114.664,00	22,00	80/70	ofertat din febr. 2024 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-intravilan/2bedd622f6d4778e9e490504b48297h.html
33	apropriere centura Giurgiu	2000	15.000,00	7,50			https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan/f6f831845h7d1e61947h2338322.html
34	Str. Toporasi 16, Giurgiu	268	30.000,00	111,94	10	ofertat din ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6e55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQiwmwBhDmARisABeQ7xRea6cYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnNFEj2ZNYAICcXrsiSAgYFyAswLEALw_wcB
35	in spate la Kaufland, Giurgiu	2800	28.000,00	10,00	100	posib. extind. pana la 3500 mp; ofertat din ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-oferta/623894p1p45770fee02120h0h4dd3d2.html
36	Str. Neajlovului, Giurgiu	6237	74.844,00	12,00	17	a fost ofertat in oct. 2024 cu 13 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-oras-giurgiu-lud-nurju/09i4230ed1d75d1e1ef89b6e1f306h.html
37	Sos. Stanestului, Giurgiu	1400	21.000,00	15,00	16	ofertat din ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/6219f4e6780f7f82ehf0094136p5f31d.html
38	Str. Navodului 7, Giurgiu	2500	75.000,00	30,00	17	ofertat in dec. 2024 cu 23 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03eie3e000407dd1ed1e34fe95f917.html
39	Str. Ploilor/Sos. Ghizdarului, Giurgiu	5000	50.000,00	10,00	20	ofertat din ian. 2025 cu 12 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/teren/51311b3e9277d9e218053e7f139180.html
40	Dr. Ploilor, Giurgiu	500	32.480,31	64,96	25		https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDe2Gf
41	Dr. Ploilor, Giurgiu	500	12.500,00	25,00			https://www.storia.ro/ro/oferta/loturi-de-500-800-1000-mo-in-giurgiu-IDDGfe
42	Neajlovului 18, Giurgiu	10000	150.000,00	15,00	27	se poate lotiza	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-oportunitate-investitie-imobiliara/D2f4e0786ie7f6e41544e3544588.html?_gl=1*1i0a31y*_up*MQ..&gclid=CwKCAiw-3GBhAYEiWAh9fUHT4b3jjaustFetb-X86kAGoNxBh3v3D7TBhBzA90517YRoCUsoQAvD_BwE
43	Sos. Ghizdarului, Giurgiu	1100	35.000,00		20		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-1100-mo-soseaua-ghizdarului-miron-cosdin/6e92806646dd7345d587h2d3hd51576.html?_gl=1*1pnovl*_up*MQ..&gclid=CwKCAiw-3GBhAYEiWAh9fUHT4b3jjaustFetb-X86kAGoNxBh3v3D7TBhBzA90517YRoCUsoQAvD_BwE
44	Str. Paltilului, Giurgiu	525	26.500,00		14	ofertat 179 de zile, fara tranzactie/oferta concreta	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-str-paltinului/81022d52f2671h11427h78q75f892.html?_gl=1*152fiv*_up*MQ..&gclid=CwKCAiw-3GBhAYEiWAh9fUHT4b3jjaustFetb-X86kAGoNxBh3v3D7TBhBzA90517YRoCUsoQAvD_BwE
45	Zona Istru, Giurgiu	3000	150.000,00	50,00	9	se poate lotiza	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3000mp/065e514e01207652188e852b91e4eb85.html?_gl=1*1ucl7a*_up*MQ..&gclid=CwKCAiw-3GBhAYEiWAh9fUHT4b3jjaustFetb-X86kAGoNxBh3v3D7TBhBzA90517YRoCUsoQAvD_BwE
46	Sos. Alexandriei 176, Giurgiu	3700	129.500,00	35,00	24		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3700-mo-mun-giurgiu-sos-alexandriei-nr-176/4f13h07f15f7e5279990e1e88f3id3.html?_gl=1*wesv3h*_up*MQ..&gclid=CwKCAiw-3GBhAYEiWAh9fUHT4b3jjaustFetb-X86kAGoNxBh3v3D7TBhBzA90517YRoCUsoQAvD_BwE
47	Zona Vama, str. Neajlovului, Giurgiu	5000	60.000,00	12,00			https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-de-vanzare/3e9d217710e7b9d5de80e0b2675.html?_gl=1*1fdzru*_up*MQ..&gclid=CwKCAiw-3GBhAYEiWAh9fUHT4b3jjaustFetb-X86kAGoNxBh3v3D7TBhBzA90517YRoCUsoQAvD_BwE
48	Intr. Hodoiva/Sos. Alexandriei, Giurgiu	1385	27.700,00	20,00		P+1+M	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-1385-mo-intrare-hodoiva-os-alexandrie-IDCnkK
49	Intr. Soimului, Giurgiu	1897	56.910,00	30,00	20	postat din febr. 2025 la acelasi pret	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-1897-mo-str-oimului-int-oimului-IDCNuQ
50	Sos. 1 Decembrie 1918, Giurgiu	717	129.060,00	180,00	30	casa batraneasca+anexa	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-giurgiu-ID0m5.html
51	Ulicioara Rarau 27, Giurgiu	698	24.000,00	34,3895415		oferta 104 zile fara concretizare	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDe6Tk.html

i. informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau oferite spre vânzare
Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in localitatea Giurgiu, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 43 - 65 euro/mp pentru o perioade de peste 12 luni..

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

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

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, 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, zona B a municipiului Giurgiu. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3. OFERTA

În ceea ce privește oferta de terenuri din zona analizată, prețurile se situează în intervalul de valori de 25 – 28 eur/mp, ele variind în funcție de mărime, amplasare, utilități, durata expunerii pe piață.

Comparabile utilizate în analiza de piață:

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-str-paltinului/81022fd52f2671h11427ih78g758f892.html?_gl=1*152lfi* up*MQ.* gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw - 3GBhAYEiwAih9fUHIT4bjsJgaustEettb-X86kAGoiNxSbhyz3D7TBhIbZpzA90517YRoCUsoQAvD BwE

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDE2Gi>

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

3.1.4. ECHILIBRUL

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

3.1.5. CONCLUZII

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

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

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

⁸SEV 100 – Cadrul general, par.14

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

In acest caz, consideram ca utilizarea logistic - industrială este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii, respectiv zona cu caracter logistic, depozitare si industrial.

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 logistic – industriale..

Conform analizei de piata realizate de evaluator, valoarea de piata a terenurilor libere de constructii au valoarea de piata (analiza oferte) incadrata in plaja 43 - 65 eur/mp.

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

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

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

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

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

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

4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

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

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

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

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata pentru realizarea studiului de piata.

4.3. METODA ALOCARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.4. METODA REZIDUALA

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata

Abordarea prin venit

Abordarea prin cost

lei	euro	lei	euro	lei	euro
43.000	8458	-	-	-	-

(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 concesiunii terenului, 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 utilizarea desemnată a evaluării – **calculul redevenței din concesiune prin raportare la o perioadă de amortizare valorică de 25 de ani**.

Valoare recomandată		
ABORDAREA PRIN PIATĂ		
lei	euro	
43.000	8458	

Valoare redevență din concesiune	1720 lei/an	337.74 euro/an
----------------------------------	-------------	----------------

Valoarea nu cuprinde TVA

VIERU AURELIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR, AUT. 0705/2025



5.3. MENTIUNI TRANZITORII

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

ANEXE

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Anexa Nr. 3 - Fotografii

Anexa Nr. 4 - Acte

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

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		27.000	65.000	35.000
Suprafata- m ²	179,00	635,00	1.000,00	700,00
Pret oferta €/m ²		43	65	50
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-4	-7	-5
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 5% - 15% .Proprietatile comparabile oferitate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective.		
Pret ajustat		38	59	45
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		38,3	58,5	45,0
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		38	59	45
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		38	59	45
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	oct.25	oct.25	aug.25	oct.25
Ajustare		0%	5%	0%
Valoarea ajustare		0,0	2,9	0,0
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari, comp 2 a fost delistata si valorile au crescut cu cca 5% in zona bdul Bucuresti si adiacent		
Pret ajustat		38	61	45
Localizare	Gloriei adiacent 3A	Paltinului	Str. Bucuresti nr 50	Oltului
Ajustare		18%	-27%	0%
Valoarea ajustare		7	-16	0
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari, proprietatea comp 1 are amplasare inferioara, pe strada periferica in acelasi cartier, comp 2 are amplasare superioara, pe bulevard. Comp 3 are amplasare similara dpdv localizare in municipiu		
Acces/ Vizibilitate	bun/bun	inf/ibun	f bun/bun	inf/ibun
Ajustare		5%	-5%	5%
Valoarea ajustare		2	-3	2
Explicatie ajustare		Comparabilele aa fost ajustate negativ sau pozitiv in limita a 5%, aceast procent se regaseste in marja de negociere.		
Utilizare	presupus logistic	logistic	logistic	logistic/rezidential
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari.		

Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT=2,4mpADC/mp , POT=60%	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-constructii in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.			
Deschidere	17	14	21	17
procentul laturilor	1,61	0,31	0,44	0,41
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu sunt necesare ajustari, deschiderea este suficienta pentru utilizarea in conformitate cu destinatia.			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	179	635	1.000	700
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu sunt necesare ajustari.			
Alte ajustari	forma regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
		da	da	da
Ajustare neta		9	-17	2
		23%	-28%	5%
ajustare bruta		8,65	22,42	2,25
		22,59%	38,33%	5,00%
Pret ajustat		47	45	47
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	47	241		
Valoare teren	8.458	43.073		
rotunjit la	8.458	43.000		
Curs Euro	5,0927	0		
		47	45	47
		-5,07%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (45 E/mp la 47 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 47 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 43.000 lei.

Valoarea redeventa din concesiune in conditiile amortizarii valorii terenului in 25 de ani conform solicitare beneficiar	
1.720,00	lei redeventa anuala
143,33	lei redeventa lunara

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-str-paltinului/81022fd52f2671h11427ih78g758f892.html? gl=1*152lfyi* up*MQ.* gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw - 3GBhAYEiwAjh9fUHT4bjsJgaustEettb-X86kAGojNxSbhyz3D7TBhIbZpzA90517YRoCUsoQAvD BwE

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului

27 000 EUR
negociabil

♥ Giurgiu, Giurgiu ♥ Vezi pe hartă

Valabil din 10/13/2025 10:00:26 AM



Alex Geo

Vezi toate anunțurile

0722997697

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



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

Descriere

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului, Suprafata din acte 525mp, din masuratori 535mp, deschidere 14ml la strada; terenul este liber, plan, imprejmuit cu gard din plasa metalica, tevi metalice, porti metalice. Pe teren se afla doua containere metalice fara pereti (pentru eventuala constructie) si 8 pomi fructiferi in partea din spate.





PREVAT ⓘ

AUTO
Pe OLX din marie 2020
Activ ad le 15:46

Trimite mesaj

☎ 073 716 9282

Mai multe anunuri ale acestui vnzător >

LOCALITATE

📍 Gurgu,
Gurgu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anun e fost publicat de ctre un vnztor pe OLX.ro

Cs urmare, legile privind drepturile consumatorilor i

Arat mai multe v

multimedia



garnitura Pltă sigură i ușoară
ODM 0477

Publicat la

zalando

Ce să port

Postat 20 la 11:58

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

65 000 € Preul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

Terenul este situat pe strada Bucuresti, intr-o zonă accesibilă, cu trafic intens, ideal pentru construcii rezideniale sau comerciale. Este un teren perfect pentru proiecte de dezvoltare.

Detalii suplimentare:

- Suprafata: 1 000 mp, deschidere 21 m
- Preț: 65 000 € negociabil
- Utilități: Apa, canal, gaze
- Locaie: Lângă drum principal, în zona cu acces rapid la centrul oraului

ideal pentru construcie casă, spălatorie auto, afacere, sau orice alt proiect de dezvoltare

Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Preul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

Terenul este situat pe strada Bucuresti, într-o zonă accesibilă, ideal pentru construcii rezideniale sau comerciale. Este un teren perfect pentru proiecte de dezvoltare.

Detalii suplimentare:

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

Ca urmare, legile privind se aplică în cazul achiziiei

Arat mai multe v



Specificații

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp ,situat in Giurgiu ,pe str.Intrarea Oltului, într-o zonă semicentrală .Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42,5 m.Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt in regulă, vanzarea se poate face imediat.Nu accept propuneri de rate sau alte variante . Pretul este de 35.000 euro .

Nelu
Vezi toate anunțurile

0726186265

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Postat 30 aprilie 2025



Ca urmare, legile privind
se aplică în cazul achiziției

Arată mai multe

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

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

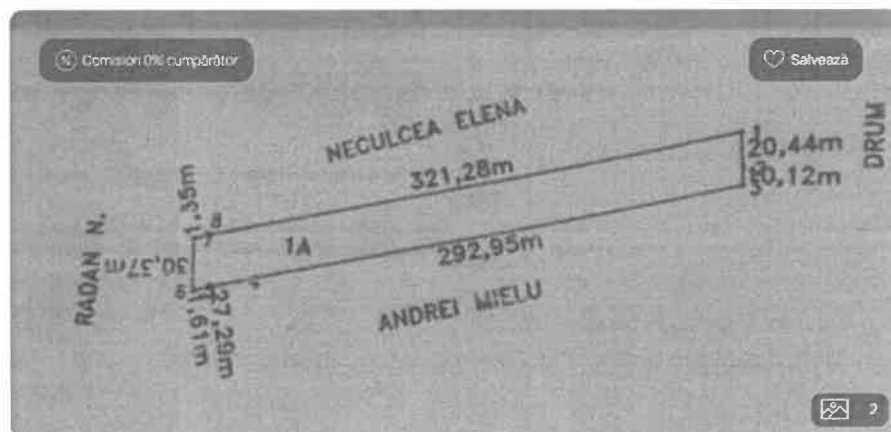
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-XV0703ANG?lista=309213849&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4128771764>

Super teren intravilan

Giurgiu, zona Case Cărții - Vezi hartă

12.38 € / mp **120.000 €**

Rate de la 2.908 Ron/lună Simulează credit



Ascunde anunt Raportează anunt

Persoana Fizica

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Proprietar, vand teren intravilan cu localizare excelenta in zona de vile, la intrarea-n oras. Este ideal pentru un ranch autonom sau investitie .

Exclus intermedierea prin agentii; rog seriozitate.

Telefon mob: 0724 819 308

Specificatii

ID Anunt: XVD703ANG

Actualizat in 05.04.2024

Suprafata teren: 9690 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 30 m

https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/i0190179516737707e3f60f9gi47efdh2.html?_gl=1*gvrqaa*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

Valabil din 10/4/2025 1:08:13 AM

Teren

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

15 EUR negociabil

Valabil din 04/04/2024 11:31:06

Descriere

Vand teren 4807 mp in oras Giurgiu, intravilan, situat in spatele Motelului Prietenia .
Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 18 euro mp
- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 13 euro mp
vecinalati case si vile

0744111777

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă figură ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)



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

📍 **Giurgiu, Giurgiu** 📍 **Vezi pe hartă**

Valabil din 9/12/2025 6:53:00 PM

Teren Giurgiu Remus zona de vile

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

19 99 EUR

Valabil din 04.04.2024 14:55:21

Specificatii

Suprafata terenului 2175,0 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/np
Telefon : 724 026795, suprafata totala: 2175

0724026795

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

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=Ci0KCQwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAICcXrssiSAqagFYaAsvLEALw wcb

Vând schimb teren intravilan cu apartament garsoniera auto

24 500 EUR negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Valabil din 06.04.2024 15:45:59



0722116876

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 354

Raportează



A

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



LUISAVIAROMA



Descriere

Teren intravilan situat, in municipiul Giurgiu, in spate la Euromobila, intre case, in suprafata de 2000 mp, cu deschidere de 35 m. Strada comunica, atlat cu DN 5 cât si cu noua sosea de centura a municipiului. Terenul dispune de fântână, curent și canalizare la poara.



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html?_gl=1*1kkyx4f*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXr..siSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR

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

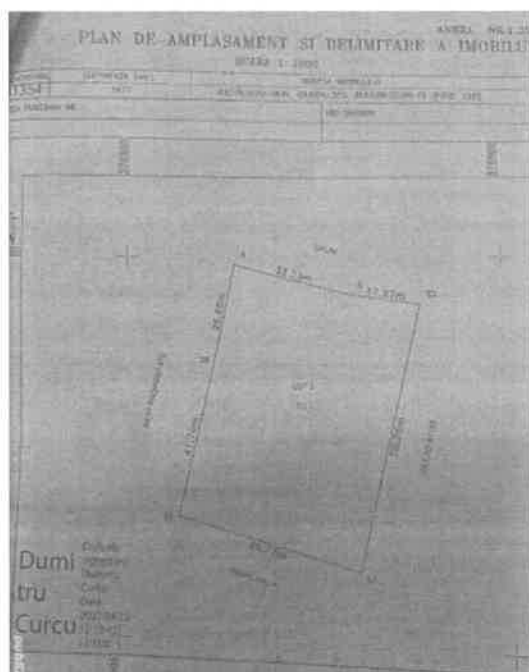
Valabil din 10/6/2025 5:35:04 AM

Teren intravilan

20 EUR

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

Valabil din 06.04.2024 06:46:04



0766142675

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

📞 Contactează vânzătorul

📧 Fă ofertă

👁 Vizualizări: 19

🚩 Raportează



florin30maf

📞 Telefon validat
Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

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



https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html?_gl=1*_1nwxihd*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Vanzare teren intravilan Giurgiu

📍 Giurgiu, Giurgiu 🗺️ Vezi pe hartă

32 000 EUR negociabil

Valabil din 05.04.2024 13:51:05

Descriere

Vand în municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul oraşului - Marin Anastasovici - la cca de 200 m de Dunare, un teren intravilan, de 1686 mp, cu posibilităţi de extindere şi cu deschidere pe două laturi ale terenului de forma dreptunghiulară, pentru acces la drumul public betonat. Localitatea este îngrădită cu gard din plăci azbociment-prefabricate şi dispune de o linie subterană proprietate privată de curent electric (de cca 800 m de la stadion până la Dunare) linie activă cu curent electric 220 Kwh şi 380 Kwh, pentru care se deţine contract de furnizare curent electric de la ENEL şi la care plata este la zi a facturilor (întocmite pentru pierderile din pamant).

Pe acest teren se mai află urme de pereti, care au fost pastrati pentru eventuala reconstrucţie a spaţiilor iniţiale.

Este o localitate care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru câini de rasă, staţie de reparat şi de încărcare cu curent electric a autoturismelor, popicarie şi oricare alte activităţi.

Vanzarea se face direct de către proprietar. Activul este liber de orice sarcini şi are toate actele legale necesare vanzării imediate. Localitatea are carte funciara, în care apar şi peretii iniţiali, pentru care se poate solicita modernizarea clădirii fără a mai fi nevoie de cheltuieli suplimentare pentru obţinerea actelor necesare pentru o construcţie nouă.

Pretul este 19 euro/mp teren, - negociabil.

În cazul în care se considera necesitatea mai multor amănunte, acestea vi se vor da la telefon

0740223803

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fişier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 853



https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html? gl=1*erfbu0* up*MQ.&gclid=Cj0KCQjwiMmw BhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsYLEALw wcB

Teren

12 EUR negociabil

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

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

Teren

10 EUR + cheltuieli postale

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

Valabil din 03.04.2024 11:23:42

Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu cu deschidere 20 m la sos Ghizdarului
Utilitati - se pot trage din sos Ghizdarului
Vecinatati - case baza sportiva ,soc comerciale cu diverse activitati .
PRET- 10 euro negociabil

Vezi detalii pe www.romimo.ro

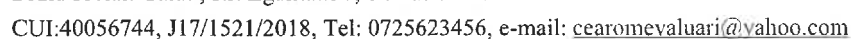
Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

📧 Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

📧 Fă ofertă





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

45 EUR negociabil

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

Valabil din 9/10/2025 4:04:57 AM

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

80 000 EUR

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

Valabil din 04.04.2024 13:24:09



0723190466

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

Confidează vânzătorul

📎 Fă ofertă

👁 Vizualizări: 860

🚩 Raportează



ION

Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Descriere

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



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

Teren de vânzare în mun.Giurgiu

30 EUR

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

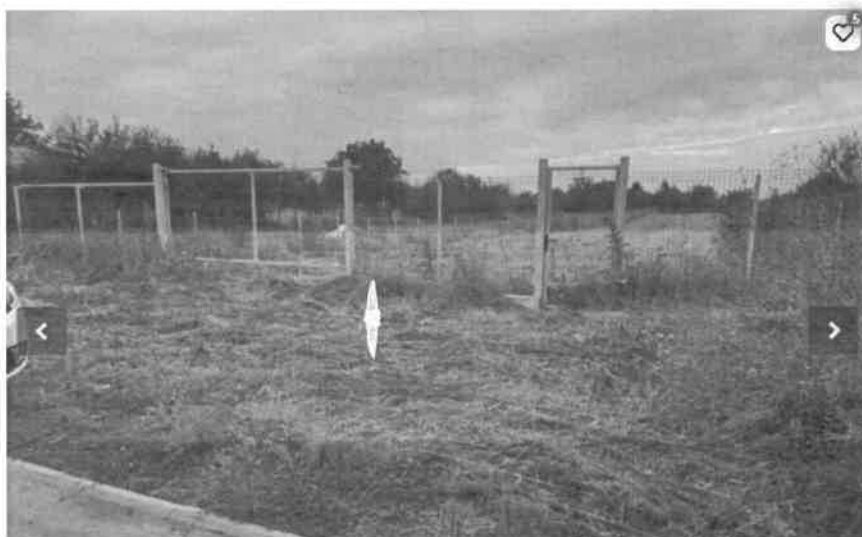
Valabil din 9/30/2025 10:34:31 AM

Teren de vânzare în mun.Giurgiu

23 EUR

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

Valabil din 02.04.2024 12:39:16



0762267286

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

🔗 Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

📩 Fă ofertă

👁 Vizualizări: 2209

🚩 Raportează



alex slav

☎ Telefon validat

👁 Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Descriere

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



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

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

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

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

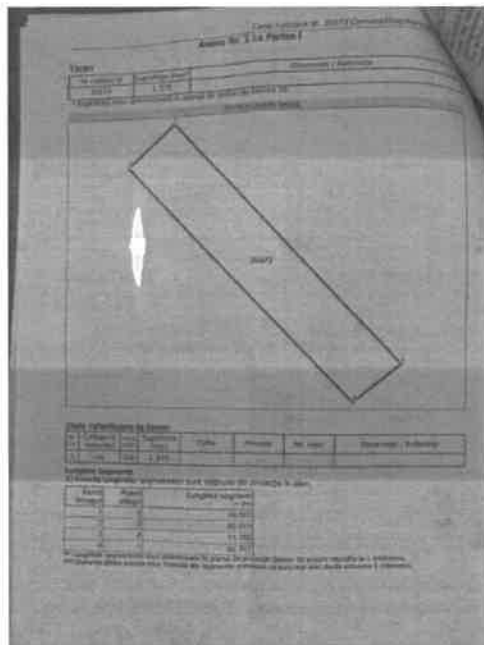
CF35673

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

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

Valabil din 02.04.2024 11:57:35



0722265219

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

➕ Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

📧 Fă ofertă

👁 Vizualizări: 41

🚩 Raportează



Florin

☎ Telefon validat

👁 Vezi toate anunțurile

➕ Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vânzare teren mun. Giurgiu, intravilan curți construcții, liber de sarcini, în vecinătatea fostului combinat (str. slăneștiului), 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/96e9hg7d9fd0782318f9e74820258g4h.html>

Vand tere intravilan 10000 metri patrati Oras Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

5 EUR

Valid din 02.04.2024 09:03:56

Descriere

vând teren intravilan 10000mp Oraş Giurgiu zona platformă Ziron (Şoseama Sloboziei)

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0722238266

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fişier ?



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

Teren intravilan

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

5 EUR

Valid din 01.04.2024 13:46:30

Specificații

Suprafata terenului 2500.0 m²

Descriere

Vînd teren intravilan, in spatele fostului Combinat Chimic, 2500metri pătrați, pret 5€metrul pătrat.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0733563870

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fişier ?

Contactează vânzătorul



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

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Valabil din 01 04 2024 10:36:38

0724877389

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 650

Raportează

Stefan

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro



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

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu

12 EUR

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

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

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu

14 EUR negociabil

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

Valabil din 31.03.2024 20:19:30

Descriere

Ofert 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,holarii,parc auto, etc.. Posibilitate racordare la apa curenta,gaze si electricitate. Pretul este de 14 Euro m.p., existand posibilitatea de a face schimb cu apartament(exclus etaj 4) plus diferenta. Tel.

0729355651

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📧 Adaugă fișier ?

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-oferta/623894g1f45770fee02120h0hg4dd3d2.html>

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

Valabil d.n 8/7/2025 6:58:24 AM

Super oferta.

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

10 EUR

Valabil din 31.03.2024 19:46:28

Specificatii

Suprafata terenului 2800,0 m² Front stradal 100m

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0787535867

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📧 Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

📧 Fă ofertă

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

Teren intravilan

15 000 EUR

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

Valabil din 30.03.2024 04:20:23

Descriere

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

0755577740

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Teren intravilan

15 000 EUR

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

Valabil din 10/1/2025 11:04:20 AM

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

Terenuri intravilane de vanzare

20 EUR

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

Valabil din 10/5/2025 12:01:35 PM

Terenuri intravilane de vanzare

19 EUR

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

Valabil din 30.03.2024 10:42:15

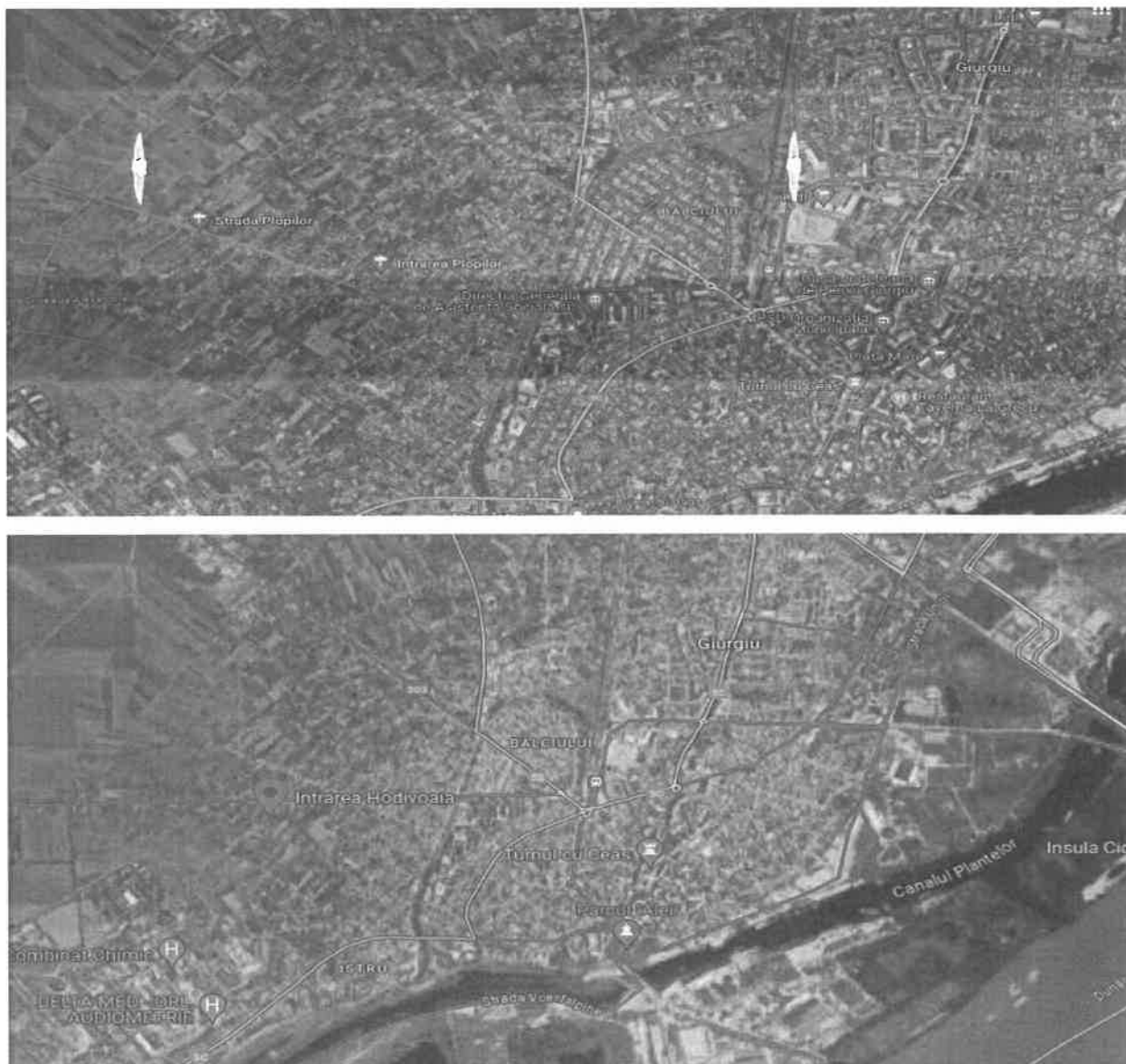
Descriere

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

0767480290

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fisier ?



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

Teren intravilan Giurgiu

📍 Giurgiu, Giurgiu 🗺️ Vezi pe hartă

25 000 EUR

Valabil din 25.03.2024 13:59:56

Specificații

Suprafata terenului	1000.0 m ²	Amenajare strazi	Pretul
Alte caracteristici	Oportunitati de investitie...		
+			

Descriere

De vanzare teren intravilan in Giurgiu, cu o suprafata de 1000 de metri patrati. Terenul se afla situat pe strada Neajlovului, la 100 de metri de sensul giratoriu Kaufland.

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

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

0722344835

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📞 Adaugă înșier

Contactează vânzătorul

📌 Fă ofertă

👁️ Vizualizări: 1840

🚩 Raportează



[Giurgiu, Giurgiu](#) [Vezi pe hartă](#) Valabil din 10/5/2025 9:01:10 PM

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

0736693940

Validat din 31.03.2024 12:41:20



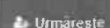
◀ Compare

←



Pământ de vânzare 1.500m. 57m strada

▲ Raportează



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

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Valabil din 9/1/2025 9:19:09 PM

Pământ intravilan

22 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Valabil din 30.03.2024 10:16:20



0751590572

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 140

Raportează



mesaros

☎ Telefon validat

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/07044h30hf7d7h801e3geh44d269dg1.html>

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Valabil din 30.03.2024 05:37:24

Teren intravilan 1000 mp.

22 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Valabil din 30.03.2024 05:37:24

Descriere

Se vinde teren cu suprafata de 1000mp pe str. Intraarea Soimului aproape de Vama Are deschidere de 14,5 mp se află între case și are acte în regulă
Stalpul de curent se afla langa teren și utilitățile sunt în zonă.



0727896264

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

CEAROM EVALUARI SRL

44

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

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

Teren intravilan **30 EUR**

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din: 25.03.2024 15:03:23

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Vezi detalii pe www.rosimmo.ro

Contactează vânzătorul



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

Vand teren oras Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

14 000 EUR

Valabil din 27.03.2022 15:52:20



0736144613

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 300

Raportează



Cristina Iulia

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vand teren oras Giurgiu.

1300 metri patrati intravilan. 13 metri deschidere.

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



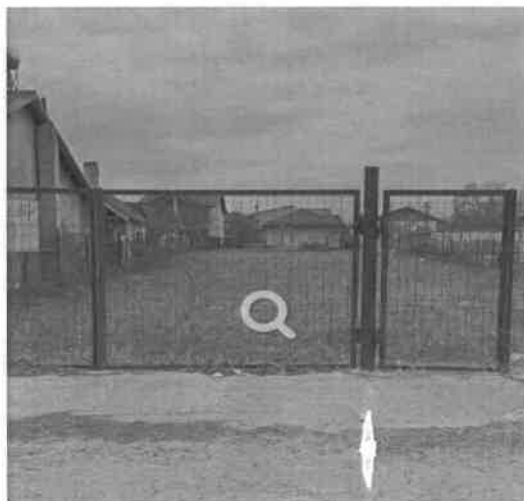
<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-vanzare/116f557efg187883118312fh5i3ge056.html>

De vanzare

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

35 EUR

Valabil din 28.03.2024 10:09:53



0723700153

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 174

Raportează

E

Elena Daniela Tirc

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

Vand teren intravilan, 800m2 in strada Ulicioara Soimului, cu toate utilitățile la poartă.

116f557efg187883118312fh5i3ge056.html



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

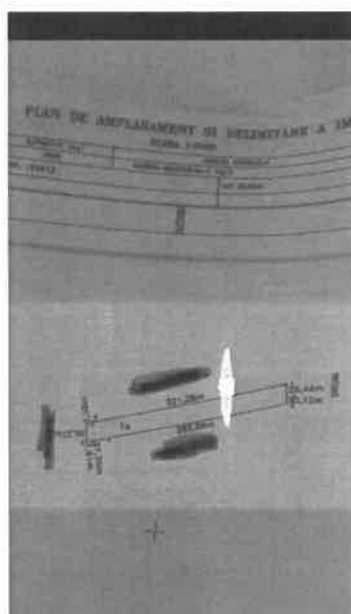
CF34912

Super teren - parcelabil

79 000 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Nord

Valabil din 27.03.2024 12:12:47



0792605330

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 691

Raportează



Ilaria

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Descriere

Persoana fizica vand teren intravilan in orasul Giurgiu , zona de vile , cu suprafata de 9800mp. situat intre Gara de Nord si fabrica Lacta. Ideal pentru ranch si/sau parcelare - afacere /investitie imobiliara.Deschidere 30 m. Rog seriozitate.



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

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

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

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

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

Valabil din 23.03.2024 17:31:05

Descriere

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

0726186265

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?



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

Teren 4000m

17 EUR negociabil

📍 [Giurgiu, Giurgiu](#) [Cartierul Tineretului](#)

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

Teren 4000m

11 EUR

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

Valabil din 25.03.2024 16:34:56

Descriere

Vand teren în spațiul la sec. 4000 m pătrăți, neparcelat

0799666590

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

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

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

Vand teren intravilan DN5D (autostrada nemteasca A5)

30 EUR

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

Valabil din 24.03.2024 16:43:27



0727341124

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

📧 Contactează vânzătorul

📁 Pe oferte

🔍 Vizualizări 27

📄 Raportare



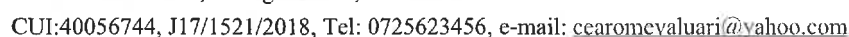
eLENA

vezi toate anunțurile

🔍 Urmărește

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/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-giurgiu-langa-padurea-balanoaia-intre-lukoil-si-ferma-5000-mp-dn5b/7b0063747f616551.html>

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

19,99 EUR
negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Valabil din 9/30/2025 1:40:40 PM

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

14 99 EUR negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Valabil din 18.03.2024 16:39:24



0724026795

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă șir ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări 634

Raportează



Cristian

☎ Telefon validat
Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Distribuie anunțul pe

Specificatii

Suprafata terenului

5000,0 m²

Descriere

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

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

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

19,99 EUR
negociabil

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

Valabil din 9/30/2025 1:40:51 PM

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

14 99 EUR negociabil

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

Valabil din 18.03.2024 10:39:09



0724026795

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

Contează vânzătorul

Fă ofertă

Vi. utilizări: 834

Raportează

Cristian

☎ Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Specificatii

Suprafata terenului 1500,0 m²

Descriere

Vand teren 1500 mp Giurgiu - Bucuresti. intrare din DN5 (E70 E85) zona plase sudate, 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: 1500

Alte caracteristici: < b>

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





PRIVAT ⓘ

 **Claudiu**
Pe OLX din septembrie 2023
Activ ieri la 14:30

Trimite mesaj

 **072 489 5220**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Giurgiu,**
Giurgiu



Postat 15 ianuarie 2025



Teren intravilan

16 000 €

Publicitate

 RATA DE LA: 354 LEI



 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Suprafata utila: 502 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

Cartier in dezvoltare .

preț 16000 euro

ID: 259153156

Vizualizări: 800

 **Raportează**



PRIVAT ⓘ

 **Gabriela**
Pe OLX din februarie 2023
Activ pe 24 decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 609 8626

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Giurgiu,**
Giurgiu

Postat 23 decembrie 2024

♡

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 în capătul străzii, la Euromobila, strada este asfaltata în capat, urmeaza a fi asfaltata în totalitate. In apropiere sunt mai multe case construite. Terenul este împrejmuit cu plasa de sarma.

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

ID: 274231589

Vizualizări: 2356

 **Raportează**



PRIVAT ⓘ

 **Persoana fizica**
Pe OLX din martie 2021
Activ pe 03 ianuarie 2025

Trimite mesaj

 **072 211 6876**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Giurgiu,**
Giurgiu



Postat 17 decembrie 2024



Vand/schimb teren intravilan 2000 mp

23 500 € Prețul e negociabil

Publicitate



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 000 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 261900647

Vizualizări: 4818

 **Raportează**



Ionut

Pe OLX din Ianuarie 2014

Activ pe 10 Ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 629 4273

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu

Postat 10 ianuarie 2025



Teren intravilan sos alexandriei 1017m²

26 000 €

Publicitate



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 017 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan 1017m²

Deschidere 15m

Lungime 65.5m

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

Toate actele la zi se poate vinde imediat

ID: 281133014

Vizualizări: 201

Raportează

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

Postat 23 septembrie 2025

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

129 060 € Preț e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica **Suprafata utila: 717 m²** **Extravilan / Intravilan: Intravilan**

Postat 06 ianuarie 2025

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

143 400 € Preț e negociabil

Publicitate

VREU UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Perso - na fizica

Suprafata utila: 717 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 280837685

Vizualizări: 114

Raportează



PRIVAT



Lavinia

Pe OLX din ianuarie 2025
Activ pe 06 ianuarie 2025

Trimite mesaj

076 023 5486

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

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

Postat 10 ianuarie 2025

Teren de închiriat

1 500 €

Publicitate

RATA DE LA: 33 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 600 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 281137335

Vizualizări: 64

Raportează



PRIVAT



Belanu Marlean

Pe OLX din septembrie 2017
Activ pe 11 ianuarie 2025

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu





Nicu

Pe OLX din august 2013
Activ pe 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 932 9424

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



Postat 02 ianuarie 2025



Teren de vanzare Str. Negru Voda (Direct proprietar)

40 €

Publicitate



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 036 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

Posibilitate racordare APA, GAZE, CURENT , CANALIZARE.

Pretul este de 49 Euro/mp.

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

ID: 276160231

Vizualizări: 751

🚩 Raportează

Postat 22 septembrie 2025

Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

55 € Prețul e negociabil



Postat 21 decembrie 2024



Victor Nitu

Pe OLX din iunie 2012

Activ pe 21 decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 073 984 0979

Mal multe anunțuri ale acestui vân:

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: 273019708

Vizualizări: 1382



Raportează

Postat 20 septembrie 2025

Teren de vanzare sau închiriere

25 € Prețul e negociabil



PRIVAT ⓘ



laviniasturzeal991

Pe OLX din decembrie 2017

Activ pe 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 738 4721

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



Postat 14 ianuarie 2025

Teren de vanzare sau închiriere

23 € Prețul e negociabil

Publicitate

📅 RATA DE LA: 1 LEI

🔖 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ



Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

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

Sau schimb cu apartament.

23 euro mp negociabil.

ID: 249284441

Vizualizări: 4057

🚩 Reportează

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 1/8/2025 10:07:59 AM

Descriere

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

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

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

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

Pretul este 19 euro/mp teren, - negociabil.

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



Octav

Vezi toate anunțurile

0740223803

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

 Adaugă fișier ?

 Mesaj

Distribuie anunțul pe



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd2179ee0hi.html>

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

30 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 1/13/2025 1:16:11 PM



Telefon validat

Serafim florin
Vezi toate anunțurile

0762300346

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

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

A fost 39 eur/mp

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

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

39 EUR negociabil

0762300346

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 19.01.2024 14:27:18
Repostat automat

Bună, mă interesează oferta



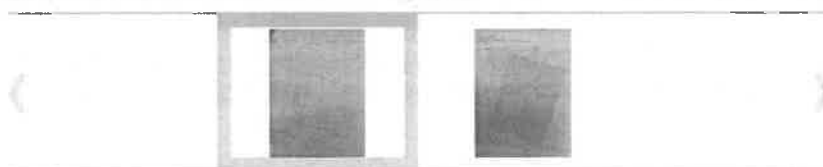
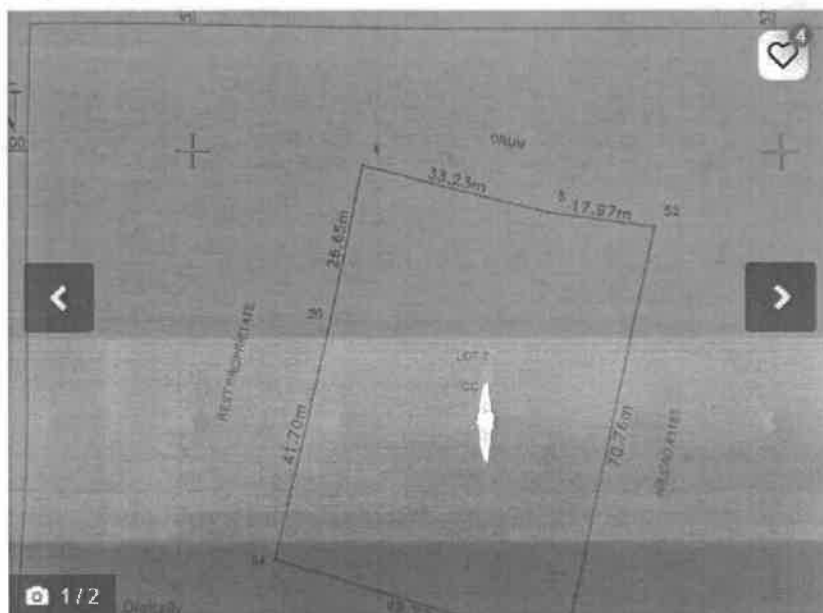
<https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html>

Teren intravilan

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 1/11/2025 6:12:43 PM



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

☑ Telefon validat



florin30maf

[Vezi toate anunțurile](#)

0766142675

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

Adaugă fișier. ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe





Șoseaua Bucuresti



Istoric de preț

Proprietate

—

PMZ

€ 222.912

↑ 50,8% în ultima luna

Comparabile

54

↓ 15,6% în ultima luna

Intrări noi pe piață

10

↓ 23,1% în ultima luna

Actualizări



Filtrare modificări de preț

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



Șoseaua Bucuresti



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

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

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

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

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

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

Valabil din 1/12/2025 8:59:30 PM



Descriere

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



Intrarea Navodului

307 ZILE

ACTIV

12/12/2024 23:54

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT



25.000 €
Pret Initial

GRAFIC



Descriere

Teren intravilan Giurgiu

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

Localizare

Intrarea Navodului

Giurgiu (GR)



Marga
Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

 Adaugă fișier ?

 Mesaj

Distribuie anunțul pe



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

Teren intravilan municipiul Giurgiu, S=2500mp

25 EUR

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

Valabil din 12/3/2024 8:24:40 AM



Telefon validat



Florentina

Vezi toate anunțurile

0722799650

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

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

la cca 150m fata de strada Decebal și cca 300m fata de șoseaua Giurgiu - București, fiind pretabil construnii de locuințe.

Energie electrica la limita de proprietate .



Giurgiu (GR)

265 ALI 03/12/2024 08:32

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu ▾



25 €/m²
Pret initial

GRAFIC



Descriere

Teren intravilan municipiul Giurgiu,
S=2500mp

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

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBInt.html? gl=1*1j5ssfz* gcl aw*R0NMLjE3MzMzMzNDkuQ2p3SONBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BfLUIY3R05wZXRNDUHUwOGxYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..* gcl au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz* ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.* ga NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNjU5NDcuMC4wLjA



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

50 000 € 15 €/m²

Strada Tudor Vianu, Giurgiu, Giurgiu

Teren de vânzare

3325m²

Tip teren:	agricol
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	3325 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Mediu:	apă curentă
Tip vânzător:	agenție

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

50 000 € 15 €/m²



Violeta Anciu

Remax Klass

0571 784 083

Emilia Vieru

Email*

Te rugăm să completezi acest câmp

+40 Număr de telefon*

Te rugăm să completezi acest câmp

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX
Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

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



Teren intravilan I Neajlovului -Giurgiu I Acces auto

Semicentral, Județul Giurgiu, Vezi Hartă

13.95 € / mp

87.000 €

Rate de la 1.973 RON/lună 



Parteneri imobiliare.ro Finance 

KING IMOBILIARE
Asocieri Națională
KING IMOBILIARE (PRO)

 **0374451090**
0720752675

 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 anunț: XC8813189

Actualizat în: 06.01.2025

Suprafață teren:

6237 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

UTILITĂȚI GENERALE

Utilitati in zona

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

Pietruite

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție

Parcelabil

Acces auto

COMISION

3%+ TVA

Teren Intravilan 17,500mp Giurgiu / Strada Gloriei

Nord, Județul Giurgiu - Vezi Hartă

811 € + TVA / mp

142.000 € + TVA

Rate de la 3.220 RON/lună  **simulează credit**



Roxana Tenea
Sales Associate
RE/MAX Quality (PRO)

 **0371780270**
0741583118

 Trimite mesaj

Teren Intravilan 17,500mp Giurgiu / Strada Gloriei

Teren de vanzare Intravilan, Giurgiu - Strada Gloriei

Va oferim la vanzare un teren intravilan aflat in Giurgiu, in apropiere de Gara Nord Giurgiu. In suprafata de 17,500 mp, terenul este pretabil pentru investitie, avand destinatie pentru rezidential P+2+M.

Utilitatile se afla la 100m de locatia terenului.

ID anunț: XEAG13008

Actualizat în: 27.11.2024

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

UTILITĂȚI GENERALE

Utilitati in zona

AMENAJARE STRAZI

Neamenajate

ALTE CARACTERISTICI

Acces auto

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
CONSULTANT IMOBILIAR

Vezi toate anunțurile

4037 445 1092

număr de telefon verificat



Trimite mesaj



Solicită vizionare



Salvează la favorite

Galerie Foto

Specificatii și descriere

Localizare

Despre zonă

Anunțurile utilizatorului

Specificații

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

KING IMOBILIARE va propune spre vanzare în exclusivitate un teren intravilan în Giurgiu.

Dimensiuni : 27 m lățime 370 m lungime.

Intravilan, utilități la stradă.

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

Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie

Central, Județul Giurgiu - Vezi Hartă

13.24 € / mp

149.000 €

Rate de la 3.379 RON/lună 





Nita Veronica
Partener Galaxy Imob

GALAXY IMOB PRO



0742083373
Apelează acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie

GLX 1173B1154. Va propunem spre vanzare un teren intravilan cu mare potențial, 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 anunt: X17L132L2

Actualizat în: 15.01.2025

Suprafață teren:	11250 mp	Clasificare teren:	Intravilan
Tip teren:	Construcții	Front stradal:	67 m

DESTINAȚIE

Rezidential

ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html? gl=1*kqjarf* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-0rfyO0m2FEC XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAaAtPwEALw_wcB

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

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

Valabil din 1/15/2025 5:13:48 PM



Stefan

Vezi toate anunțurile

0724877389

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/ihei2235ffg070i112efg422411790117.html>

Teren intravilan

12 EUR

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

Valabil din 1/5/2025 5:12:08 PM

Descriere

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



Lucretia Lungu

Vezi toate anunțurile

0799666590

Teren intravilan

17 EUR negociabil

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

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-4000m/d6ee3917f4372092262d2ed924482e8.html>

Teren 4000m

17 EUR negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu Cartierul Tineretului

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

Teren 4000m

11 EUR

📍 Giurgiu, Giurgiu Cartierul Tineretului

Valabil din 1/12/2025 10:39:34 AM

📍 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/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/0eg6863411e272e6dd0091fg7i51d94f.html>

Teren intravilan

30 EUR

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Valabil din 11/4/2024 6:59:06 PM

Descriere

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



Trifu Gheorghe

Vezi toate anunțurile

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

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

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Valabil din 1/2/2025 7:41:24 PM





ION
Vezi toate anunțurile
0723190466

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier ?

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

https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html? gl=1*a1fq4x* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNvAlCcXrssiSAqagFYaAsvLEALw_wcB

Posibil schimb cu garsoniera autoturism plus diferența

23 000 EUR negociabil

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

Valabil din 11/13/2025 8:25:22 PM





A

Vezi toate anunțurile

0722116876

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

A fost ofertat si cu 24500 euro

Vând schimb teren intravilan cu apartament garsoniera auto

24 500 EUR negociabil

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

Valabil din 06.04.2024 15:49:50



0722116876

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Am alegi Apas 3

Contactează vânzătorul

📍 Pe hartă

🔍 Mă interesează

🔍 Raportare



A

Vezi toate anunțurile

🔍 Contactează



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 intravilan

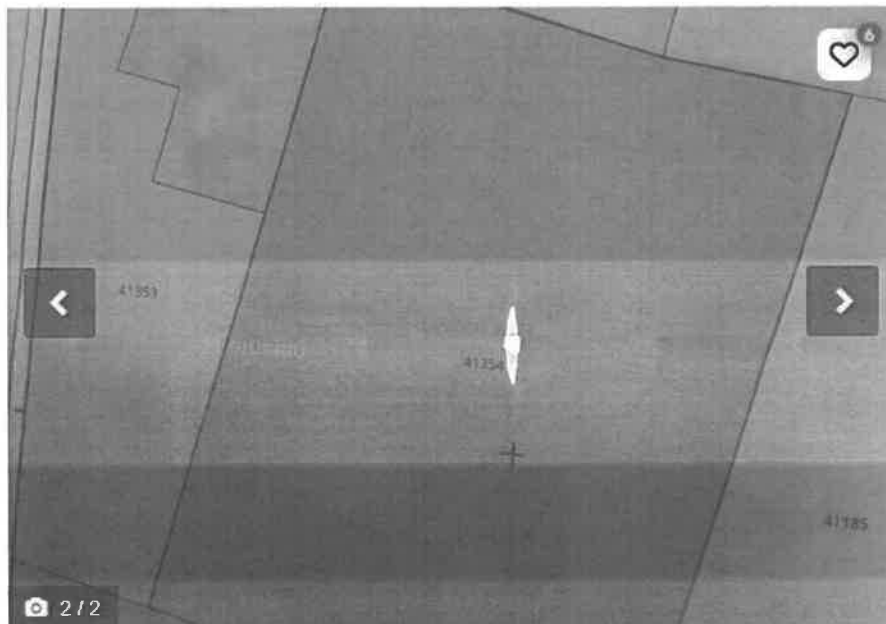
25 EUR

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

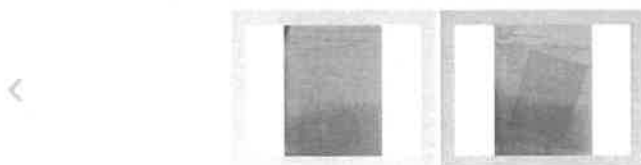
Valabil din 10/6/2025 5:35:04 AM

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

Valabil din 10/6/2025 5:35:04 AM



📷 2 / 2



florin30maf

Vezi toate anunțurile

0766142675

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valat

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul



Specificații

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

Teren

21 EUR negociabil

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

Valabil din 1/14/2025 10:34:22 PM

Descriere

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

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

A FOST OFERTAT si cu 15 EU/mp

Teren

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

15 EUR negociabil

Valabil din 04.04.2024 11:31:06

Descriere

Vand teren 4807 mp in oras Giurgiu, intravilan, situat in spatele Motelului Prietenia .
Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 18 euro mp
- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 13 euro mp
vecinatati case si vile

C

p.crinela

[Vezi toate anunțurile](#)

0744111777

Contactează vânzătorul

0744111777

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 [Adaugă fișier ?](#)

[Pentru a posta o evaluare](#)



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

Pamant intravilan

22 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 12/2/2024 10:19:31 AM



Telefon validat

mesaros
Vezi toate anunțurile

0751590572

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

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

Super oferta.

10 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 1/11/2025 7:20:30 AM

Specificații

Suprafata terenului	2800 m ²
Front stradal	100m

Descriere

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

Naumescu

Vezi toate anunțurile

0787535867

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Super oferta.

10 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

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

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu

12 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

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

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

Valabil din 12/10/2024 10:24:42 PM

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

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

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

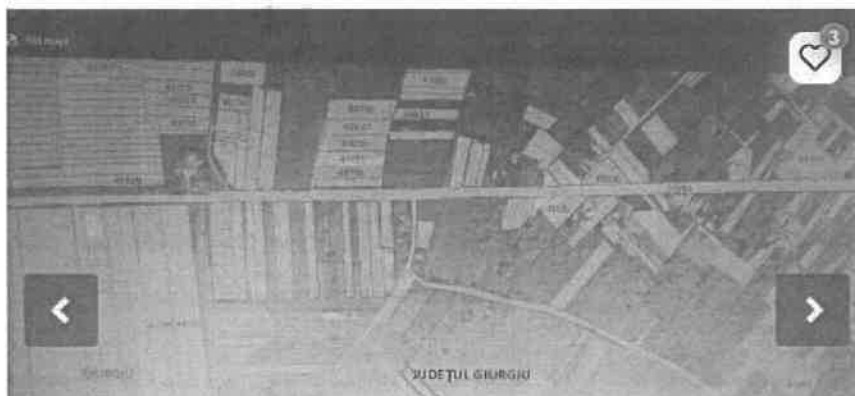
Valabil din 9/25/2025 12:36:56 PM

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

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

Valabil din 1/15/2025 1:52:47 PM



☑ Telefon validat



Florin

[Vezi toate anunțurile](#)

0722265219

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabi

Vânzare teren mun. Giurgiu, intravilan curți construcții ,liber de sarcini, in vecinatatea fostului combinat (str.stanestiului), in suprafata totala de 1400mp din măsurători, deschidere 16ml, posibil lotizare, cadastru si intabulare se acceptă credit, variante

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

Teren de vânzare în mun.Giurgiu

23 EUR

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

Valabil din 12/28/2024 7:19:31 PM



☎ Telefon validat

a

alex slav

Vezi toate anunțurile

0762267286

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

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

Teren

10 EUR negociabil

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

Valabil din 1/9/2025 2:16:04 PM

Descriere

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

C

Pielmus Nicu

Vezi toate anunțurile

0761221231

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

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

A FOST OFERTAT si cu 12 EUR/MP

https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html?_gl=1*erfbu0*_up*MQ..&gclid=CJ0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

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

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

Teren

12 EUR negociabil

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

Valabil din 4/5/2025 10:33:08 PM

Descriere

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

C

Pielmus Nicu

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta

https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html? g|=1*gcb142* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB

Urgent Giurgiu teren constructii

29 000 EUR

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

Valabil din 1/2/2025 11:01:11 AM

Specificații

Suprafata terenului	1500 m ²
Front stradal	28
Destinație	Rezidential
Amenajare strazi	Betonate, iluminat stradal, Mijloace de transport in comun, Pietruite
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitie, Parcelabil, Teren imprejmuit

Descriere

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



Valentin
Vezi toate anunțurile

0727433282

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

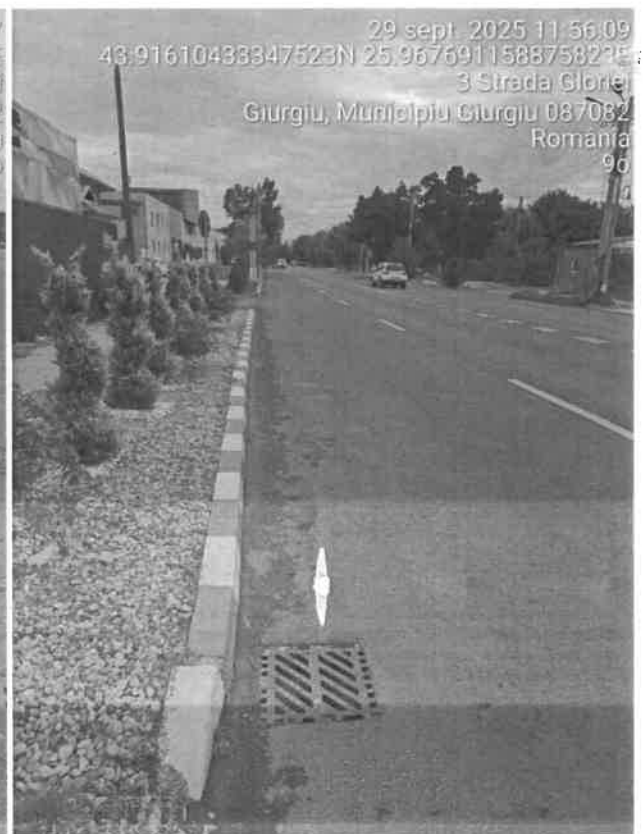
📎 Adaugă fișier ?

📧 Mesaj

Distribuie anunțul pe



Anexa Nr. 3 - Fotografii



S.C. CEAROM EVALUĂRI S.R.L.
Strada Egalității, Nr.7, B.Llastun, Et.4-5, Ap.28
Galati

Anexăm alăturat cartea funciară nr.42399 și Certificatul de urbanism nr.341/05.08.2025.

DIRECȚIA PATRIMONIULUI
DIRECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN

IN
BURC ILINA

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 341 din 05.08. 2025
în scopul
"CONCESIONARE IMOBIL"

Ca urmare a cererii adresate de Jega Marius Cezar în calitate de reprezentant al Primăriei municipiului Giurgiu cu sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. București, nr. 49-51, înregistrată la nr. 65816 din 21.07.2025;
pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, adiacent str. Gloriei, CF nr. 42399, nr. cad. 42399, sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/ 2008, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/ 2011, prelungită prin Hotărârile Consiliului Local Giurgiu nr. 69/ 2021 și nr. 225/ 2023.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrurilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil - teren (S = 179mp), domeniul privat al municipiului Giurgiu, cf. act administrativ nr. 210/ 30.06.2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, act administrativ nr. 26827/ 05.07.2022 emis de Primăria municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este grevat cu sarcini
- nu este situat în zonă protejată

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCM nr. 37/ 2011, terenurile se află în unitatea teritorială de referință I1 - subzona de producție, depozitare, 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 situația terenului adiacent str. Gloriei care, prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații, este propusă 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-edificandă în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

I1 - Zonă construcțiilor cu clădiri maxim P+3 niveluri și înălțimea maximă de 20m (cu excepția accentelor utilajelor), cu regim de construire discontinuu, cu funcțiuni diverse legate de activitățile productive: depozitare, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți.

- UTILIZĂRI ADMISE: Activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijloci: depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; stații de alimentare cu carburanți; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de servicii pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților; depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: În zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile numai cu luarea măsurilor de protecție la inundații; activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor până la încadrarea în normele de mediu în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării, pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

- UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele utilizări: activități productive poluante sau cu risc tehnologic; amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate; amplasarea locuințelor cu excepția celor de servicii; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

Pentru a fi construite, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000mp și un front minim la stradă de 30m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construite pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10m în cazul străzilor de categoria I și II și 6m în cazul străzilor de categoria a III-a. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m pe una dintre limitele laterale și 3m pe limita opusă. Retragera față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m. Clădirile se vor alina la calcanalele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (treptății, risc tehnologic). În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,9m de la nivelul solului.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcanale sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcela este construibă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m lățime dintr-o circulație publică în mod direct. Se pot realiza paseje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează: activități desfășurate pe o suprafață de până la 100mp, un loc de parcare la o suprafață de 50mp; activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 75mp; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 100mp. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor te ale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m. Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.** Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20m, cu excepția utilajelor.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale). Se va asigura preapurarea apelor uzate industriale. Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelilor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății. Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.** Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul execuției construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurare de un gard viu de 1,2m înălțime.

- **ÎMPREJMUIRI:** Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,2m cu un soclu opac de cca. 0,3m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,2m. În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,5m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști. În cazul incintelor depozitarii de materiale re folosibile și platformelor de pre colectare a deșeurilor urbane împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă. Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

POT maxim = 60%;

CUI maxim = 2,4mp ADG/mp teren sau, după caz, 12mcl/mp teren

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr. 42399, nr. cad. 42399, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul autorizarea investiției poate fi condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism.

Terenul identificat cu CF nr. 42399, nr. cad. 42399 este construibil doar dacă sunt îndeplinite cumulativ toate condițiile precizate în regimul tehnic, inclusiv condițiile referitoare la asigurarea accesului carosabil la drum public sau privat; asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/ sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt cu autoritatea 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 branșament:
 - ☐ alimentare cu apă - APA SERVICE SA ☐ gaze naturale
 - ☐ canalizare - APA SERVICE SA ☐ telefonizare
 - ☐ alimentare cu energie electrică
 - ☐ alimentare cu energie termică ☐ contract evacuare deșeurilor inerite
 - d.2) avize și acorduri privind:
 - ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației
 - d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/ sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)
 - d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
 - e) ☐ punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)
 - f) ☐ dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)
 - g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHIELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT ȘEF,

Intocmit
Ana Maria Vătu

Achitat taxa de: scutit conform Legii 227/2015, art.476 litera « e »

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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

în conformitate cu prevederile art. 4, lit. c) e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 42399

COPIE

Carte Funciară Nr. 42399 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, ADIACENT STR. GEORGE

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42399	179	Teren neîmprejmuit; DOMENIU PRIVAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
58743 / 19/07/2022		
Act Administrativ nr. HCM 210, din 30/06/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 29827, din 06/07/2022 emis de PRIMARUL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 17679, din 11/07/2022 emis de DITL GIURGIU;		
81	Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

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

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 3

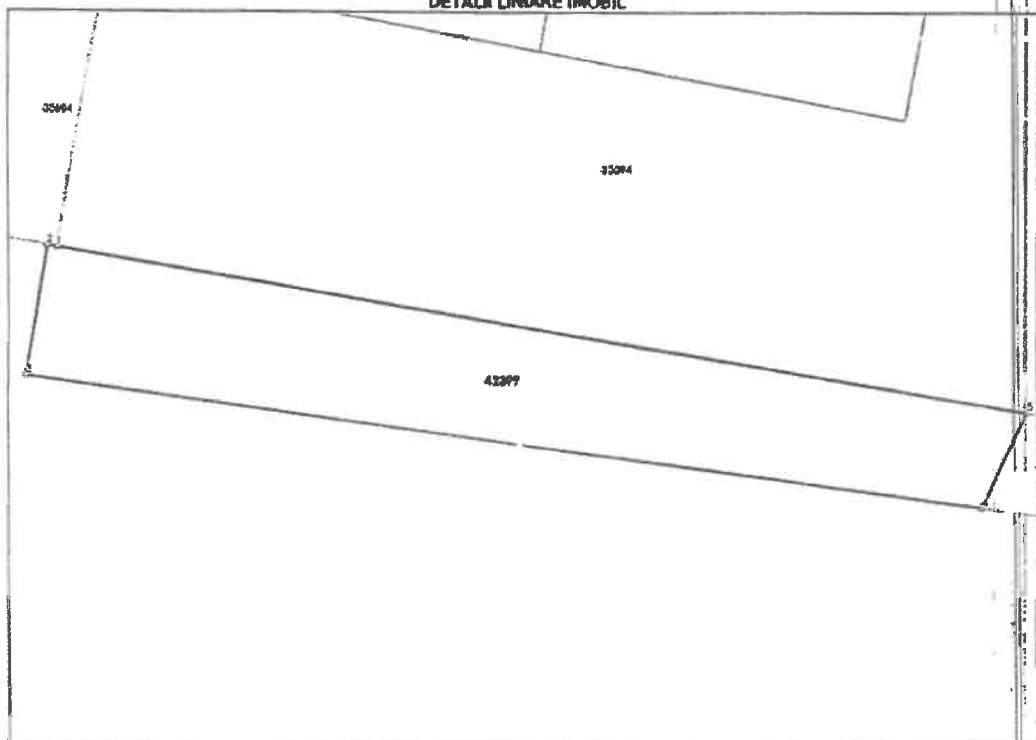
Extrase pentru informare on-line la adresa eapny.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
42399	179	DOMENIU PRIVAT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Cn	Categorie folosință	Intre vârstă	Suprafața (mp)	Teria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	179	-	-	-	

Date referitoare la construcții

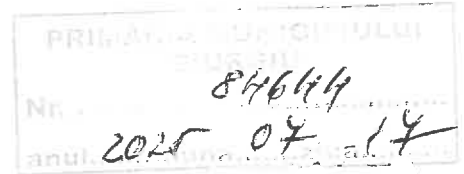
Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
1	2	0.404
2	3	5.2
3	4	38.049
4	5	4.244
5	1	38.735

*** 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.



Domnule Primar,

Subsemnata d-na Elena Domblău de
Gurgu, nr. ... din ... de calitate de proprietar
a imobilului situat în municipiul Gurgu, str.
= Găricei, nr. 2C, identificat cu carte funciară nr.
... voi rog să-mi aprobați succederea
imobilului de nr. 179 în adiacență cu cel imobilului
meu care are carte funciară 42399.

Acest lucru este necesar în vederea extinderii
actualului sediu de fonduri pentru Etno Park
prin realizarea unei parcuri pentru staționarea
= autorităților salariaților societății.

Întotdeauna vom realiza și un spațiu verde care
să crească în mediu ambient plăcut.

Domnului Primar al municipiului Gurgu,

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 85815 din 05.08. 2025

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 341 din 05.08. 2025
în scopul:
"CONCESIONARE IMOBIL"

Ca urmare a cererii adresate de Jega Marius Cezar în calitate de reprezentant al Primăriei municipiului Giurgiu cu sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. București, nr. 49-51, înregistrată la nr. 85815 din 21.07.2025;
pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, adiacent str. Gloriei, CF nr. 42399, nr. cad. 42399, 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 Hotărârile Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021 și nr. 225/ 2023.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil – teren (S = 179mp), domeniul privat al municipiului Giurgiu, cf. act administrativ nr. 210/ 30.06.2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, act administrativ nr. 29827/ 06.07.2022 emis de Primăria municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este grevat cu sarcini
- nu este situat în zonă protejată

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona "B" 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, terenurile se află în unitatea teritorială de referință I1 – subzona de producție, depozitare, 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 str. Gloriei care, prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații, este propusă cu un profil de 20,00m, se stabilește aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate înprejmirile, 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.

I1 - Zonă construcțiilor cu clădiri maxim P+3 niveluri și înălțimea maximă de 20m (cu excepția accentelor utilajelor), cu regim de construire discontinuu; cu funcțiuni diverse legate de activitățile productive: depozitare, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți.

- UTILIZĂRI ADMISE: Activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii; depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; stații de alimentare cu carburanți; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de servicii pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților; depozitări de materiale refofosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: În zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile numai cu luarea măsurilor de protecție la inundații; activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor până la încadrarea în normele de mediu în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

- UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele utilizări: activități productive poluante sau cu risc tehnologic; amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate; amplasarea locuințelor cu excepția celor de servicii; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000mp și un front minim la stradă de 30m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10m în cazul străzilor de categoria I și II și 6m în cazul străzilor de categoria a III-a. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie)
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/ sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
 - ☐ D.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 branșament:
 - ☐ 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
 - 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 ANGELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂIȚEANU

ARHITECT ȘEF,

înlocuit
Ana-Maria Tatu

Achitat taxa de: scutit conform Legii 227/2015, art.476 litera « e »

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

CARTE FUNCİARĂ NR. 42399
COPIE

Carte Funciară Nr. 42399 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, ADIACENT STR. GEORGETE

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42399	179	Teren neimprejmuit; DOMENIU PRIVAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
58743 / 19/07/2022	
Act Administrativ nr. HCLM 210, din 30/06/2022, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 29827, din 06/07/2022, emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 17679, din 11/07/2022 emis de DITL GIURGIU;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE este stare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	
1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

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

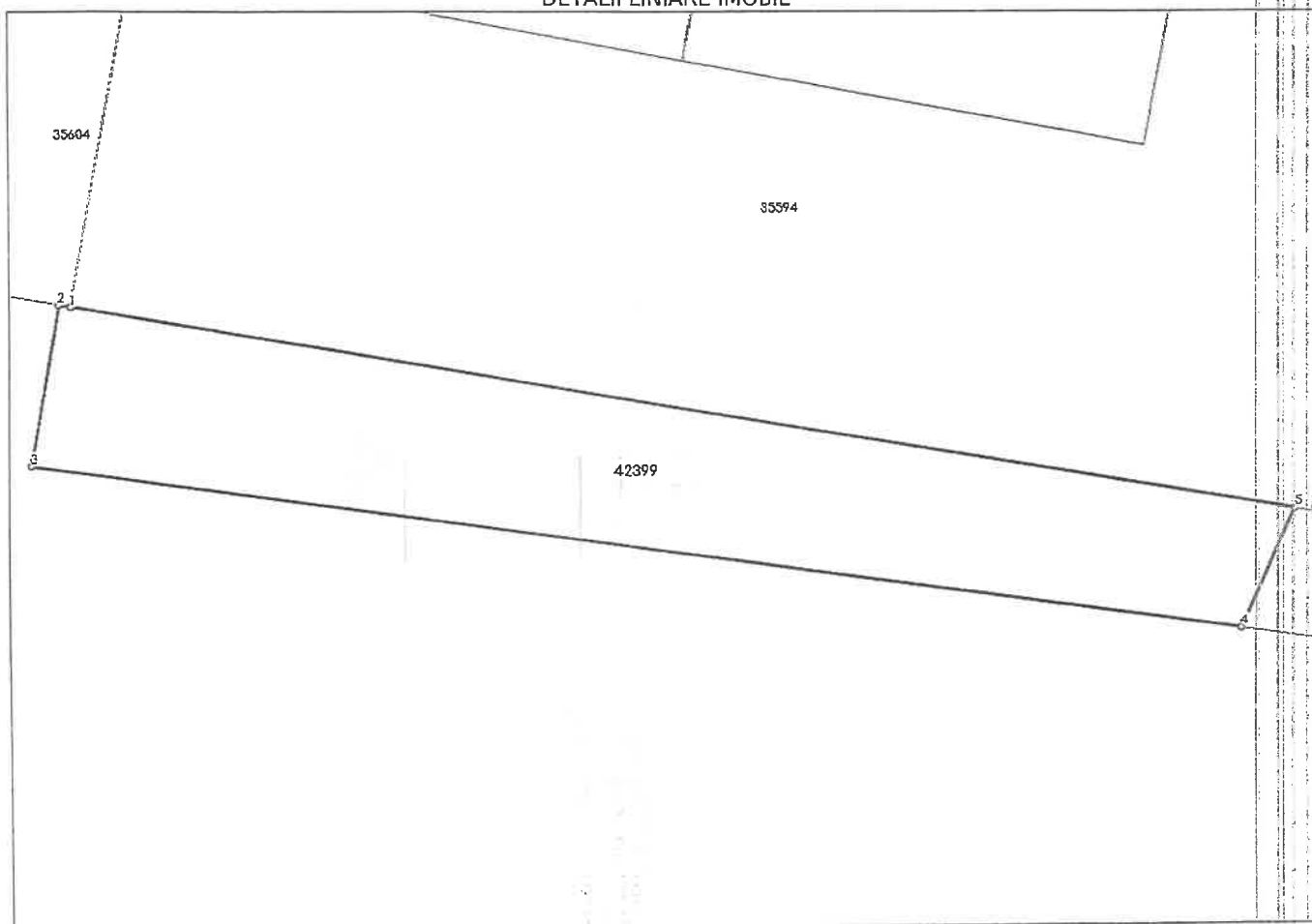
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
42399	179	DOMENIU PRIVAT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	179	-	-	-	

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	0.404
2	3	5.2
3	4	38.049
4	5	4.244
5	1	38.735

** 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.

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între :

ȚĂRANU ELENA, CNP _____, domiciliată în municipiul Giurgiu, strada _____, bloc _____, scara _____, etajul _____, apartamentul _____, județul Giurgiu, văduvă, în calitate de vânzător și

MIHAI ELENA, CNP _____, domiciliată în municipiul Giurgiu, strada _____, numărul _____, județul Giurgiu, căsătorită sub regimul matrimonial de bunuri cu Mihai Ion, CNP _____, în calitate de cumpărătoare

a intervenit prezentul contract de vânzare:

Subsemnata, Țăranu Elena, îi vând doamnei Mihai Elena, din patrimoniul propriu, următoarele bunuri imobile situate în intravilanul municipiului Giurgiu, strada Gloriei F.N. județul Giurgiu:

teren curți construcții în suprafață de 882 m.p., identificat cu număr cadastral 35594, înscris în Cartea Funciară numărul 35594 a localității Giurgiu prin încheierea numărul 12564/07.03.2014 de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Giurgiu. Terenul este învecinat la Nord-IE 35595, la Sud-strada Gloriei, la Est-Romtrans, la Vest- IE 35604- cale de acces și

cota parte de 2,47 % din terenul curți construcții, în suprafață totală de 3.337 m.p. identificat cu număr cadastral 35604, înscris în Cartea Funciară numărul 35604 a localității Giurgiu prin încheierea numărul 12563/07.03.2014 de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Giurgiu, care constituie **calea de acces la drumul public**. Terenul este învecinat la Nord-teren cu nr. cadastral 1026/2, la Sud-strada Gloriei, la Est-IE 35594-IE35603, la Vest-Romtrans și IE 35586-IE 35593.

Odată cu cele două terenuri, îi transmit doamnei Mihai Elena și cele două autorizații de construire pe care le-am obținut ulterior dobândirii terenurilor, autorizația numărul 187/13.10.2017 pentru executarea lucrărilor de construire pentru Vulcanizare Auto și

126/28.06.2018 pentru executarea lucrărilor de construire pentru Hală Depozitare, ambet
eliberate de Primăria municipiului Giurgiu.

Subsemnata, Țăranu Elena, am cumpărat cele două terenuri de la Banca Comercială
Carpatica SA, semnând contractul de vânzare autenticat prin încheierea număr
1026/06.03.2014 de notar public Mihaela Neagoe.

Atât terenul în suprafață de 882 m.p., cât și terenul curți construcții, în suprafață total
de 3.337 m.p. din care se vinde **cota parte de 2,47 %** provin din dezlipirea terenului cur
construcții situat în municipiul Giurgiu, strada Gloriei F.N. județul Giurgiu, în suprafață tota
de 39.024 m.p., intabulat în Cartea Funciară nr.31723 a localității Giurgiu (nr. CF vec
1005/N), identificat cu număr cadastral 31723 (nr. cadastral vechi 1026/1), așa cum reiese d
actul de dezlipire autenticat sub nr.981/04.03.2014 de notar public Mihaela Neagoe.

Inițial, Banca Comercială Carpatica SA a dobândit terenul în baza actului
adjudecare încheiat la data de 20.08.2013 de executor judecătoresc Iordache Ion în dosarul
executare nr. 292/2010 și dosar judecătoriesc 6207/236/2010.

Prețul stabilit de noi, părțile contractante, este echivalentul în lei al sumei de 33.0
(treizecișitreimii) euro, din care s-a achitat astăzi suma de 69.8
(șaizecișinouămiiopstutedouăzecișicinci) lei, echivalentul a 15.000 (cincisprezecemii) eu
calculat la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României pentru ziua de astă
de 1 euro/4,6550 lei, astfel: suma de 23.400 (douăzecișitreimiipatrusute) lei, echivalentu
5.027 (cincimiidouăzecișisapte) euro prin transfer bancar, fiind prezentat ordinul de pl
numărul 01/16.07.2018 semnat și vizat de reprezentantul băncii plătitoare, iar suma de 46.5
(patruzecișisaseemiicincisutecincizeci) lei, echivalentul a 10.000 (zecemii) euro în numerar.

Diferența de 18.000 (optsprezecemii) euro se va achita în lei prin transfer banca
contul cod IBAN ROCARP019000290678RO01 deschis pe numele doamnei Țăranu Elena
Patria Bank, termenul limită fiind 01.09.2018 inclusiv. Se va avea în vedere cursul de schi
comunicat de Banca Națională a României pentru ziua plății.

Subsemnata, Țăranu Elena, declar că am încasat de la doamna Mihai Elena, sumă
69.825 (șaizecișinouămiiopstutedouăzecișicinci) lei, echivalentul a 15.000 (cincisprezeci
euro, diferența urmând să o primesc de la cumpărător astfel cum s-a precizat mai sus.

Subsemnata, Mihai Elena, declar că mi-am executat parțial obligația de plată față

Țăranu Elena, achitând astăzi suma de 69.825 (șaizecișinouămii optsutedouăzecișicinci) lei, echivalentul a 15.000 (cincisprezecemii) euro, diferența de 18.000 (optsprezecemii) euro urmând să o achit până la 01.09.2018 inclusiv.

Plata se consideră făcută când contul vânzătoarei a fost alimentat cu suma de bani care a făcut obiectul plății.

În condițiile art.1723 și art.2386 alin.1 din Codul civil se instituie în favoarea vânzătoarei o ipotecă legală asupra bunului imobil vândut pentru suma de 18.000 (optsprezecemii) euro.

Dacă Mihai Elena nu achită, în mod nejustificat, diferența de 18.000 (optsprezecemii) euro, vânzătorul, fără a pierde dreptul la daune interese, este îndreptățit să solicite executarea sumei a obligației de plată sau să obțină rezoluțiunea vânzării, cu respectarea art.1549 Cod Civil și următoarele. Părțile convin ca, cumpărătorul să fie de drept în întârziere prin simpla trecere a termenului stabilit pentru efectuarea plății, potrivit art.1523 alin (1) Cod Civil. Ca urmare a rezoluțiunii, părțile vor fi repuse în situația anterioară semnării prezentului contract. În această situație, părțile stipulează în mod expres că sunt de acord ca sumele încasate de către vânzător să îi rămână acestuia dobândite în întregime, cu titlu de clauza penală, cumpărătorul având obligația de a îi restitui vânzătoarei dreptul de proprietate și de a-i preda bunurile dobândite prin acest contract.

Țăranu Elena nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu creanțe bugetare de plată către bugetul local așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozite, taxele locale și alte venituri ale bugetului local numărul 77741 din data de 03.07.2018 eliberat de Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

Subsemnata, Țăranu Elena, declar că cele două terenuri sunt în circuitul civil, fără a fi grevate de sarcini și fără să se fi constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția ipotecii imobiliare legale constituită în favoarea Banca Comercială Carpatica SA pentru o valoare de 76.732,50 lei, după cum rezultă din extrasele de carte funciară pentru identificare numărul 38533/11.07.2018 și 38536/11.07.2018 eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, nu fac obiectul unor acțiuni în justiție, nu au făcut obiectul legilor de retrocedare, nu fac parte din domeniul public sau privat al statului sau al unității administrativ teritoriale. Sarcinile se vor radia ca urmare a achitării integrale a sumei

76.732,50 lei, în baza declarațiilor autentificate prin încheierea numărul 388/09.07.2018 de notar public Chirilă Ana-Maria și numărul 571/03.07.2018 de notar public Otilia Vălușescu.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea terenului împreună cu toate cele ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei se fac astăzi, dată autentificării prezentului contract.

Proprietarul îl garantează pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărător.

Subsemnata, Mihai Elena, declar că mi s-a pus în vedere obligația de a verifica starea terenului pentru depistarea eventualelor vicii care ar face bunul impropriu destinației, pentru a le aduce de îndată la cunoștința vânzătorului pentru a fi remediate de către acesta prin eforturi proprii și pe cheltuiala sa.

Subsemnata, Mihai Elena, declar că nu solicit prezentarea unui certificat de urbanism din care să reiasă regimul juridic, tehnic și economic al terenului.

Subsemnata, Mihai Elena, cumpără de la Țăranu Elena următoarele bunuri imobile situate în intravilanul municipiului Giurgiu, strada Gloriei F.N. județul Giurgiu:

teren curți construcții în suprafață de 882 m.p., identificat cu număr cadastral 35594, înscris în Cartea Funciară numărul 35594 a localității Giurgiu prin încheierea numărul 12564/07.03.2014 de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Giurgiu. Terenul este învecinat la Nord-IE 35595, la Sud-strada Gloriei, la Est-Romtrans, la Vest- IE 35604, cale de acces și

cota parte de 2,47 % din terenul curți construcții, în suprafață totală de 3.337 m.p., identificat cu număr cadastral 35604, înscris în Cartea Funciară numărul 35604 a localității Giurgiu prin încheierea numărul 12563/07.03.2014 de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Giurgiu, care constituie **calea de acces la drumul public**. Terenul este învecinat la Nord-teren cu nr. cadastral 1026/2, la Sud-strada Gloriei, la Est-IE 35594-IE35603, la Vest-Romtrans și IE 35586-IE 35593.

Odată cu cele două terenuri, preiau și cele două autorizații de construire și anume autorizația numărul 187/13.10.2017 pentru executarea lucrărilor de construire pe

Vulcanizare Auto și 126/28.06.2018 pentru executarea lucrărilor de construire pentru Hală
Depozitare ambele eliberate de Primăria municipiului Giurgiu.
Semnata, Țăranu Elena, declar că sunt de acord cu intabularea dreptului de
proprietate a cumparatoarei în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului
înscris.

Părțile declară pe propria răspundere că nu se află în vreuna din situațiile de
incapacitate de a vinde sau de a cumpăra și că nu se află sub incidența legii 151/2015 privind
procedura insolvenței persoanelor fizice.

Părțile declară că au predat și că au primit titlurile și documentele privitoare la
proprietatea bunului înstrăinat și anume cele enumerate în descrierea istoricului proprietății, în
conformitate cu art. 1686, al.2 Cod civil.

Părțile se obligă ca, în termen de 30 de zile de la data dobândirii dreptului de
proprietate, să depună o declarație privind achiziția terenului la compartimentul de specialitate
la autorității publice locale competente teritorial.

Părțile declară pe propria răspundere că prețul plătit este cel real, în caz contrar
suportând consecințele prevăzute de Legea 241/2005 pentru prevenirea și combaterea
evaziunii fiscale și de Legea nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor,
precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului.
Părțile declară că au fost informate asupra consecințelor declarării unui preț fictiv sau
derizoriu, insistând a semna contractul de vânzare.

De asemenea, părțile au fost informate asupra obligației notarului public de a notifica
organelor fiscale prezenta tranzacție, având în vedere că valoarea declarată este inferioară
valorii minime stabilite prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici.

Terenul IE 35594 este evaluat la suma de 168.334 lei, echivalentul 36.162 euro,
calculat la cursul de referință al Băncii Naționale a României, din data de astăzi de 1
decembrie 2018, 4.6550 lei, conform studiului de piață privind valorile minime imobiliare din județul
Giurgiu, ediția 2018.

Cota parte de 2,47 % din terenul IE 35604 este evaluată la suma de 10.953 lei,
echivalentul 2.353 euro, calculat la cursul de referință al Băncii Naționale a României din data

de astăzi de 1 euro=4,6550 lei, conform studiului de piață privind valorile minime imobiliare din județul Giurgiu, ediția 2018.

Subsemnatele părți declarăm, că înainte de semnarea actului, am citit perso cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Tehnoredactat la biroul notarului public Mihaela Neagoe, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 7 (șapte) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, două pentru Biroul de Carte Funciară Giurgiu și patru exemplare vor fi eliberate părților.

**VÂNZĂTOARE,
ȚĂRANU ELENA**

**CUMPĂRĂTOARE,
MIHAI ELENA**

R O M Â N I A
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL MIHAELA NEAGOE
mun. Giurgiu, b-dul. Independenței, bloc 110, scara D, parter
județul Giurgiu
tel.0246-213721, tel./fax 0246-213727
licența de funcționare 3110/2718/17.12.2013

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.2406

Anul 2018 luna iulie ziua 16

În fața mea **MIHAELA NEAGOE**, notar public, la sediul biroului de mai sus prezentat:



TĂRANU ELENA, având CNP , domiciliată în municipiul Giurgiu, strada , bloc , scara , etajul , apartamentul , județul Giurgiu, identificată cu buletin de identitate seria - numărul , emis de Miliția mun. Giurgiu, înmănată la data de 19.04.1994 de Poliția mun. Giurgiu, în nume propriu

MIHAI ELENA, CNP , domiciliată în municipiul Giurgiu, strada , numărul , județul Giurgiu, identificată cu carte de identitate seria GG numărul , emisă de SPCLEP Giurgiu, în nume propriu

care, după ce au citit personal actul de vânzare, îndeplinit conform condițiilor de fond și de formă, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele scrise în act reprezintă voința lor și au consimțit la autentificarea prezentului înscris, semnând în fața mea unicul exemplar în baza art. 12, lit. b, din Legea nr. 36/1995 republicată, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul notarial de 2.250 lei+427,50 lei TVA cu bon fiscal nr. /16.07.2018.

S-a încasat tarif cadastru de 313 lei cu bon fiscal nr. 42 /16.07.2018 ptr. teren identificat cu nr. cadastral 35594.

S-a încasat tarif cadastru de 120 lei cu bon fiscal nr. 43 /16.07.2018, ptr. teren identificat cu nr. cadastral 35604.

S-a încasat taxă INFONOT verificare RNNRM de 15 lei+3,6 lei TVA cu bon fiscal nr. 41 /16.07.2018.

NOTAR PUBLIC
MIHAELA NEAGOE

Prezentul duplicat s-a întocmit în 7 (șapte) exemplare, de Mihaela Neagoe, notar public, astăzi data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executiv în condițiile legii.





CEASTA PAGINA
RAMANE ALBA



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

ROMÂNIA
Județul Giurgiu
Primăria municipiului Giurgiu
Nr. 19597 din 12.05.2022

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
Nr. 38 din 12.05.2022

Ca urmare a cererii adresate de Elena MIHAI cu domiciliul în județul Giurgiu municipiul Giurgiu
Str. Cerbului nr.5 înregistrată la nr. 19597/02.05.2022

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

SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de construire pentru:

„CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE PARTER ȘI CLĂDIRE DE BIROURI ȘI DEPOZITARE P+1E”

Certificat de urbanism 273/03.06.2020 (prelungit până la data de 08.06.2022);

Categoria de importanță „C” normală cf. HG 766/1997;

POT propus 50% ; CUT propus 0.6;

Construcții propuse: **HALĂ DEPOZITARE PARTER ȘI CLĂDIRE DE BIROURI ȘI DEPOZITARE P+1E**

Ac = 169.0mp; Ad=259.0mp.; Au=237.0mp.; Hmax=6.51m (față de CTA)

Sistem constructiv : cadre metalice; fundații: cadre beton; acoperis: sarpantă metalică, sistem de încălzire:

CT, învelitoare: panouri termoizolante cu tablă cutată gri; finisaj exterior: termoizolante cu tablă cutată gri, țimplărie exterioară: PVC cu geam termoizolant; Locuri de parcare=8

Lucrările propuse se vor executa cu respectarea condițiilor din avizele obținute: aviz de securitate la incendiu nr.2920222/28.07.2021

AVIZ e-Distributie Muntenia SA nr.08095591/02.06.2021/1255 (prelungit până la 08.06.2022), notificarea DSP nr.165/03.06.2021

decizia etapei de încadrare a APM Giurgiu nr.5117/SAAA/27.08.2021, și condițiile impuse prin acordurile notariale :

-Tanafermier 2009 SRL proprietar al imobilului cu nr.cad 31586 CF 31586-acord nr.7/10.01.2022 emis de Mihaela Neagoe,

-Adavio Autotrans SRL proprietar al imobilului cu nr.cad 35595 CF 35595-acord nr.2741/20.12.2021 emis de Mihaela Neagoe,

Clădire expertizată de ing. Stefan M.Cătălin atestat sub nr.09166 în domeniul A1. Proiectul tehnic a fost verificat de verificatori tehnici atestați MLPTL: ing.Popa Oliviu Marian atestat sub nr.05982 la cerințele A1, A2, ing. Roth Mihai atestat la cerințele Cc, Ci sub nr.05579, arhitect Negoescu T.Gabriel atesta sub nr. 07107 la cerința B1, Cc, D, E, F.

Se vor respecta acordurile notariale :SC CRISIR INSTAL SRL nr.597/09.03.2022 emisă de Mihaela Neagoe; SC TANARFERMIER SRL nr.1025/24.04.2019 emis de Neagoe Mihaela; IMB PROPERTY DEVELOPMENT SRL nr.9102/22.11.2021 emisă de SS Ilcas Laura Mihaela; EL LOCCO SRL nr. 591/09.03.2022 emis de Neagoe Mihaela; SC GEO COSTI SRL nr.594/09.03.2022 emis de Neagoe Mihaela; SC AXEL TORETTO SRL nr. 590/09.03.2022 emis de Neagoe Mihaela; SC RIZZO DISTRIBUTION SRL nr.589/09.03.2022 emis de Neagoe Mihaela; SC NELMATUR SRL nr.588/09.03.2022 emis de Neagoe Mihaela; SC DOMGUS TRANS SRL nr.586/09.03.2022 emis de Neagoe Mihaela; SC COSMOS TRANS SRL nr.587/09.03.2022 emis de Neagoe Mihaela; SC CERONY SRL nr.584/09.03.2022 emis de Neagoe Mihaela; SC FIXKIT TRADE SRL nr.581/08.03.2022 emis de Neagoe Mihaela;

Lucrările de construire se vor executa pe baza proiectului tehnic verificat de verificatori tehnici atestați, cu respectarea strictă a acestuia și a legislației specifice în vigoare cu privire la calitatea în construcții, numai cu firme de construcții specializate pentru fiecare tip de lucrare. Se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul titular al autorizației de construire și constructorul sunt obligați să respecte întocmai avizele, acordurile, normele și reglementările tehnice și legale în vigoare privind executarea lucrărilor de construire și răspund în cazul nerespectării acestora. Prezenta autorizație nu dă dreptul beneficiarului să ocupe abuziv terenuri ce nu-i aparțin și care sunt necesare pentru realizarea obiectivului, beneficiarul având obligația de a reglementa situația juridică a terenurilor afectate înainte de începerea executiei lucrărilor, conform prevederilor legale în vigoare.

-pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Giurgiu municipiul Giurgiu Gloriei nr.2C

Cartea funciară 35594

Fișa bunului imobil

Nr. cadastral intab. 35594

- lucrări în valoare de 353.566,0 lei

- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare (D.T.A.C.) nr.17/2020 „construire hală depozitare parter și clădire de birouri și depozitare P+1E” a fost elaborată de BIA Pîrvulescu Adriana Viorica _cu sediul în municipiul București sector 3, șos. Mihai Bravu nr.301, bl.18, sc.A, et.6, ap.36 respectiv Pîrvulescu Adriana Viorica _ arhitect _cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 6582 în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale București a Ordinului Arhitecților din România.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ - D.T. (D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele și din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute constituie infracțiune sau contravenție, după caz în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv, ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
 2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
 3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, odată cu convocarea comisiei de recepție;
 4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
 5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de ferestre, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
 6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
 7. să transporte la groapa de gunoi materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții prin grija operatorului de salubritate cf. contractului nr. RGG0001351/19.05.2021 încheiat cu SC Rosal Group SRL;
 8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 15 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
 9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
 10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
 11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
 12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
 13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
 14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
 15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
- C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 24 luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.
- D. TERMENUL DE VALABILITATE A AUTORIZAȚIEI este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT-ȘEF,
Ioana Cătălina VÂRZARU

INTOCMIT,
Elena CIOCIȚAN

Taxa de autorizare în valoare de: 3536,00 lei, a fost achitată cu chitanța nr. 0110254/22.02.2022 și 0124105/26.08.2021.
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/ prin poștă la data de _____ însoțită de _____ exemplar(e) din documentația tehnică - D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

APROB ADMITEREA/RESPINGEREA
INVESTITOR : MIHAI ELENA
Municipiul Giurgiu, strada Cerbului, nr.5.

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE

la terminarea lucrărilor

Nr. 1 din 04.01.2023.

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției,
"HALA DEPOZITARE PARTER SI CLADIRE DE BIROURI SI DEPOZITARE P+1E ",
lucrări executate în regie proprie.

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:

- adresa administrativă : Municipiul Giurgiu, Str. Gloriei, nr.2C, Județul Giurgiu.
- număr cadastral : 35594
- număr carte funciară : 35594

2. Lucrările au fost executate în baza **Autorizației de construire nr. 38 din 12.05.2022** eliberată de **Primăria Municipiului GIURGIU**, cu valabilitatea executării lucrărilor până la data: **27.07.2024**.

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 04.01.2023. până la data: 04.01.2023., fiind formată din:

Președinte:	MIHAI ELENA.....	REPREZENTANT INVESTITOR
Membru	: CIOCILTAN ELENA.....	REPREZENTANT PMG
Membru	: MIHAI ION.....	REPREZENTANT INVESTITOR
Membru	: DOMNARU BOGDAN.....	SPECIALIST IN CONSTRUCTII
Membru	: DOAGA CRISTIAN IONUT.....	SPECIALIST IN CONSTRUCTII

4. Au mai fost prezenți: (nume și prenume, calitatea, semnătura)

Invitat : - PROIECTANT GENERAL
Invitat : - CONSTRUCTOR

5. Secretariatul a fost asigurat de ING. PITU FLORIN - diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile 1 ;2.3 ;3.2;6., Autorizație nr 00006482 ; 00020657.

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate: **conform proiect.**

6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de recepție la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicărilor topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurătorilor și altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în lista din anexa nr. 1 la prezentul proces-verbal; - **Nu este cazul.**

6.3. Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu și în documentația de execuție din punct de vedere al prevenirii și al stingerii incendiilor, cuprinse în lista din anexa nr. 2 la prezentul proces-verbal. - **Nu este cazul.**

6.4. Lucrările cuprinse în lista din anexa nr. 3 la prezentul proces-verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate și care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerințe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări și altele. – **Nu este cazul.**

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de **353 566,00 lei** (fără TVA).

6.6. Perioada de garanție –**Nu este cazul.**

6.7. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcția, se constată că lucrările nu respectă autorizația de construire, reprezentantul autorității administrației publice competente care a emis autorizația de construire/desființare, al Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., al direcțiilor județene pentru cultură/Direcției pentru Cultură a Municipiului București sau al inspectoratelor județene pentru situații de urgență propun respingerea recepției etc.);

- **Nu este cazul.**

7. În urma constatărilor făcute, comisia de recepție decide:

☒ **ADMITEREA RECEPȚIEI LA TERMINAREA LUCRĂRILOR**

☐ respingerea recepției la terminarea lucrărilor

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin:

- Analizarea documentelor din Cartea Tehnică
- Cercetarea vizuală a spațiilor supuse recepției
- Analizarea Punctului de vedere al Proiectantului General cu privire la execuția lucrării
- Constatarea terminării executării lucrărilor de construire
- Constatarea că spațiile recepționate pot funcționa în conformitate cu destinația clădirii

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri:

- Înregistrarea clădirii la Direcția de impozite și taxe Locale din subordinea Primăriei Municipiului Giurgiu, Județul Giurgiu.

- Realizarea activităților de Urmărire a comportării în timp a construcției, conform indicațiilor cuprinse în Cartea Tehnică a construcției.

10. Prezentul proces-verbal, conținând 3 pag. și anexe numerotate, cu un total de 3 pag, a fost încheiat astăzi 04.01.2023., în 5 exemplare.

11. Alte mențiuni

Comisia de recepție:

SEMNATURĂ

Presedinte :

MIHAI ELENA

- reprezentant investitor

Membru:

CIOCILTAN ELENA

- reprezentant PM Giurgiu.....

Membru:

MIHAI ION

- reprezentant Investitor.....

Membru :

DOMNARU BOGDAN

- specialist in constructii..

Membru

DOAGA CRISTIAN IONUT

- specialist in constructii..

Alți participanți:

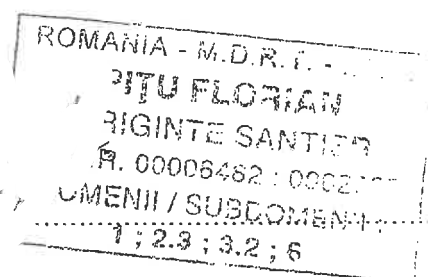
Proiectant:

Executant:

Secretar:

PITU FLORIAN

- Ing. constructor...



ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 243 din 09.06 2020

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 243 din 09.06 2020

În scopul:
Obținerea autorizației de construire pentru " spații depozitare și birouri "

Ca urmare a cererii adresate de*1) MIHAI ELENA cu domiciliul/sediul*2) în județul Giurgiu municipiul Giurgiu str. Cerbului nr. 5 înregistrată la nr. 27578/28.05.2020 pentru imobilul - teren și/sau construcții, situat în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, cod poștal str. Gloriei nr.2C sau identificat prin*3) plan de încadrare în zonă, plan de situație, CF 35594, nr.cad 35594; în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr.37/2011 în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

-teren aparținând domeniului privat al persoanelor fizice(Mihai Elena) conform act notarial nr.2406/16.07.2018 emis de NP Neașoe Mihaela), situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este grevat de sarcini
- nu este situat în zonă protejată
- nu sunt interdicții de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

Teren situat în zona „B” conform HCLM 173/2007
Folosința actuală și destinația: curți construcții

3.REGIMUL TEHNIC:

Conform planului urbanistic general actualizat terenul se afla in unitatea teritoriala de referinta 11 – subzona de productie, depozitare.Zonă construcțiilor cu clădiri maxim P+3 niveluri și înălțimea maximă de 20m (cu excepția accentelor utilajelor), cu regim de construire discontinuu; cu funcțiuni diverse legate de activitățile productive: depozitare, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți. Având în vedere situarea terenului adiacent str.Gloriei care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propus cu un profil de minim 20m, se stabilește aliniamentul reglementat respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle la o distanță de 10.0m 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."

UTILIZĂRI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii; depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare:- parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; stații de alimentare cu carburanți; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;

- depozități de materiale refolosibile; platforme de precolektare a deșeurilor urbane.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI: în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile numai cu luarea măsurilor de protecție la inundații; activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor până la încadrarea în normele de mediu în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

UTILIZĂRI INTERZISE: activități productive poluante sau cu risc tehnologic; amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate; amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000mp și un front minim la stradă de 30m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT: Construcțiile vor fi retrase cu minim 6m din aliniamentul reglementat.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim un sfert din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m pe una dintre limitele laterale și 3m pe limita opusă. Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1.9m de la nivelul solului.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m lățime dintr-o circulație publică în mod direct. Se pot realiza pasaie și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează: construcții administrative, birouri- a) câte un loc de parcare la 50mp suprafață construită desfășurată;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: un spor de 30% pentru vizitatori;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru autocare.

Spații de depozitare: activități desfășurate pe o suprafață de până la 100mp, un loc de parcare la o suprafață de 50mp; activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 75mp; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 100mp.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20m, cu excepția utilajelor.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

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

ÎMPREJMUIRI: Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2.2m cu un soclu opac de cca. 0.3m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2.2m în cazul incintelor de depozitare de materiale refozabile și platformelor de precolecare a deșeurilor urbane împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă. Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT maxim = 2.4mp ADG/ mp teren sau, după caz, 12mcl/ mp teren

Având în vedere că pe acest teren au fost autorizate două clădiri – clădire cu destinația de vulcanizare realizată în baza AC 187/2017 și o clădire cu destinația hală de depozitare realizată în baza AC 126/2018, la calculul numărului locurilor de parcare precum și al indicatorilor urbanistici se vor lua în calcul și suprafețele construite ale clădirilor respective.

În cazul în care cele două clădiri se vor alina clădirilor existente, se va efectua expertiză tehnică prin care se vor stabili condițiile tehnice în care se vor executa lucrările de construire, astfel încât să nu fie afectată rezistența și stabilitatea acestor; funcție de concluziile din raportul de expertiză întocmit de un expert tehnic atestat MLPTL, se va întocmi documentația care va fi vizată de expert.

DTAC se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 372/2005 în ceea ce privește asigurarea cerințelor minime de performanță energetică conform metodologiei precizată la art.4 din lege iar la finalizarea construcției se va întocmi certificatul de performanță energetică care se va prezenta la recepția la terminarea lucrărilor.

Documentația tehnică D.T.A.C. și D.T.O.E se elaborează în conformitate cu conținutul cadru prevăzut în anexa nr. 1 la Legea 50/1991 republicată și în concordanță cu cerințele certificatului de urbanism; se întocmește în 2 exemplare originale, se semnează și se verifică potrivit legii, și va fi prezentată în conformitate cu prevederile Ordinului 839/2009 privind Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991 republicată; la documentația de autorizare planul de situație se va prezenta pe suport topografic vizat de OCPI, și va fi însoțit de inventarul de coordonate ce va defini imobilul;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru:

" SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI "

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd. București bl.111, sc.A+B, parter. În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

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 al 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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru utorizarea executării ucrărilor de construcții. În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției 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/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/ sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
- [x] D.T.A.C. [x] D.T.O.E. [] D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- [x] acordul autenticat al vecinilor pentru nerespectarea reglementărilor urbanistice prevăzute în regimul tehnic
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
- [] alimentare cu apă [] aviz pentru racord alimentare cu apă
- [] canalizare [] aviz pentru racord canalizare
- [x] alimentare cu energie electrică [] aviz SC ADPP Giurgiu SA – evacuare deșeuri inerte
- [] alimentare cu energie termică [] acord Direcția Patrimoniu PMG
- [] gaze naturale [] acord Direcția Servicii Publice PMG
- [x] salubritate(contract evacuare deșeuri [] telefonizare
- inerte)contract SC Rosal Grup SA+taxă
- d.2) avize și acorduri privind:
- [x] securitatea la incendiu [] protecția civilă [x] sănătatea populației
- d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
- [] Certificat de atestare fiscală – DITL [] Aviz M.C.I.N. – D.J.C. Giurgiu [] Aviz Serviciul Român de Informații
- [] Aviz I.P.J. Giurgiu – Serviciul Rutier [] Aviz M.A.N. prin Statul Major General [] Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă
- [] Aviz M.A.I. [] Aviz Compania Națională de Căi Ferate
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
- [x] verificarea proiectului cf. L. 10/1995 și H.G. 925/ 1995 la toate cerințele cf. categoriei de importanță a clădirii.
- [] Audit energetic [x] Studiu geotehnic [] Documentar fotografic
- [x] Expertiza tehnică în cazurile precizate [] Studiu de însoțire
- în regimul tehnic
- [x] e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- [x] f) dovada înregistrării proiectului la O.A.R. (copie);
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):
- [x] taxă pentru emiterea A.C. [x] taxă pentru timbru de arhitectură [] taxă pentru emiterea A.D

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATE DE 12 LUNI DE LA DATA EMITERII.

PRIMAR,
Nicolae BARBU

SECRETAR GENERAL,
Liliana Băiceanu

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VÂRZARU

L.S.

ȘEF BIROU,
Silvia CORNOIU

ÎNȚOCMIT,
Elena CIOCIȚAN

Achitat taxa de: 14,0 lei cu chitanța nr.0078394/14.05.2020

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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

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

ROMÂNIA, județul GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 25825 din 25.05.2021

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și art.4 alin.5 din Legea 55/2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID 19

se prelungește valabilitatea

CERTIFICATULUI DE URBANISM

Nr. 273 din 09.06.2020

de la data de 09.06.2021 până la data de 08.06.2022

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BAICEANU

ARHITECT-ŞEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

ŞEF BÎROU,

ÎNTOC. 'T,
Adriana D. A

Data prelungirii valabilității: 24.05.2021

Achitat taxa de : 4,20 lei conform chitanței nr. 0003846/ 19.05.2021

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

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



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

Nr. cerere 36045
Ziua 24
Luna 04
Anul 2021

Cod verificare
100103743880



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35594 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str Gloriei, Nr. 2C, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35594	882	IMPREJMUIT LA EST,VEST SI SUD CU GARD DIN BETON, LA NORD NEIMPREJMUIT.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	35594-C1	Loc. Giurgiu, Str Gloriei, Nr. 2C, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:106 mp; S. construita desfasurata:106 mp; HALA DEPOZITARE-AN 2019-PANOURI TERMOIZOLANTE PE STRUCTURA METALICA, S.construita desfasurata = 106 m.p.
A1.2	35594-C2	Loc. Giurgiu, Str Gloriei, Nr. 2C, Jud. Giurgiu	S. construita la sol:156 mp; S. construita desfasurata:156 mp; VULCANIZARE AUTO-AN 2019-PANOURI TERMOIZOLANTE PE STRUCTURA METALICA, S.construita desfasurata = 156 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40023 / 17/07/2018		
Act Notarial nr. 2406, din 16/07/2018 emis de Neagoe Mihaela;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MIHAI ELENA, casatorita cu 2) MIHAI ION, comunitate legala de bunuri	A1
64423 / 01/10/2019		
Act Administrativ nr. 35110, din 25/07/2019 emis de PRIMARIA MUN.GIURGIU; Act Administrativ nr. 35113, din 25/07/2019 emis de PRIMARIA MUN.GIURGIU; Act Administrativ nr. 95115, din 24/09/2019 emis de DITL-GIURGIU; Act Administrativ nr. SERIA: C. 6 NR. 050306, din 13/09/1980 emis de CONS.POPULAR AL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 36174, din 06/08/2019 emis de PRIMARIA MUN.GIURGIU;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu edificare, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MIHAI ELENA, casatorita cu 2) MIHAI ION	A1.1, A1.2
B7	Se noteaza adresa administrativa : Str. Gloriei, Nr. 2C	A1, A1.1, A1.2
B8	Se noteaza documentatia cadastrala de actualizare informatii tehnice cu privire la impremuirea imobilului.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

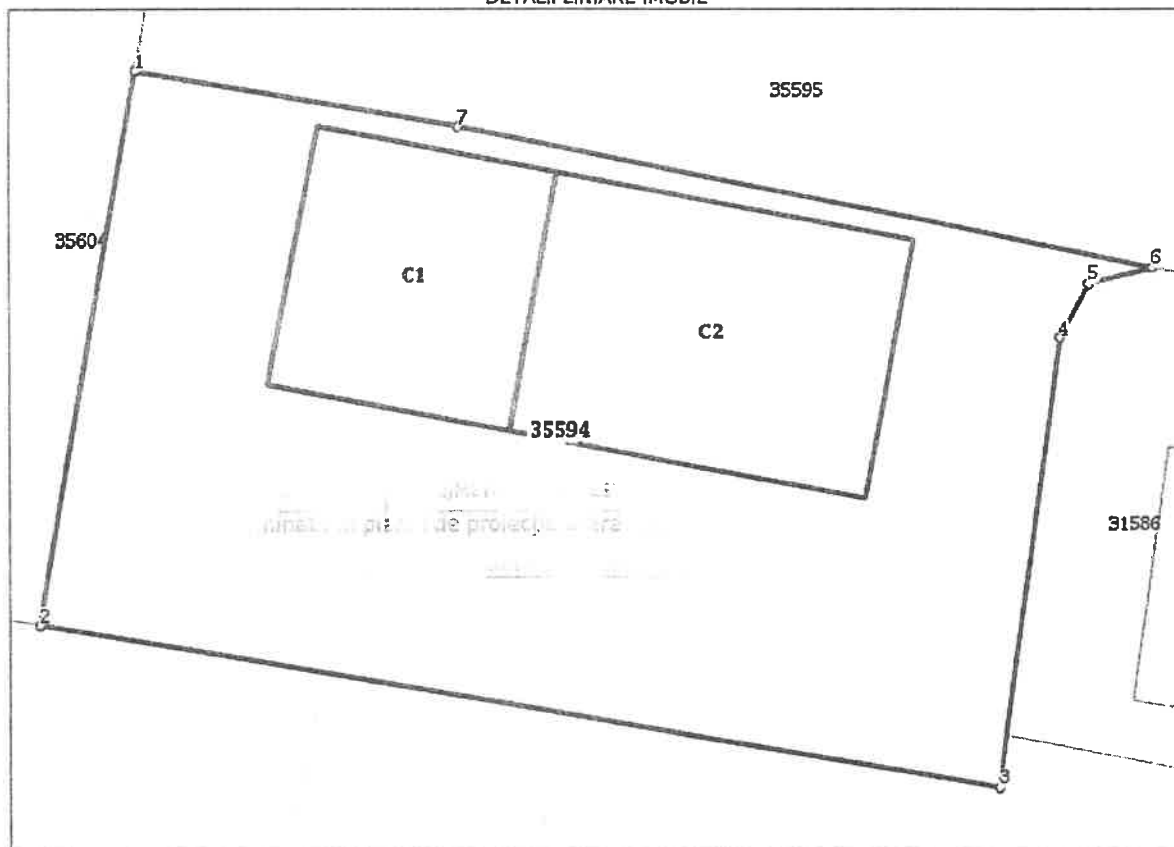
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35594	882	IMPREJMUIT LA EST,VEST SI SUD CU GARD DIN BETON, LA NORD NEIMPREJMUIT.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	882	-	-	-	IMPREJMUIT LA EST,VEST SI SUD CU GARD DIN BETON, LA NORD NEIMPREJMUIT.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	35594-C1	construcții industriale si edilitare	106	Cu acte	S. construita la sol:106 mp; S. construita desfasurata:106 mp; HALA DEPOZITARE-AN 2019-PANOURI TERMOIZOLANTE PE STRUCTURA METALICA, S.construita desfasurata = 106 m.p.
A1.2	35594-C2	construcții industriale si edilitare	156	Cu acte	S. construita la sol:156 mp; S. construita desfasurata:156 mp; VULCANIZARE AUTO-AN 2019-PANOURI TERMOIZOLANTE PE STRUCTURA METALICA, S.construita desfasurata = 156 m.p.

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.871
2	3	39.328
3	4	18.534
4	5	2.487
5	6	2.649
6	7	28.683
7	1	13.19

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/04/2021, 16:18

DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea concesiunii prin atribuire directă a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 179,00 mp., identificat cu număr cadastral 42399, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent Strada Gloriei.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.84.644/17.07.2025, societatea Inter Express Food S.R.L., prin doamna Mihai Elena, în calitate de administrator, solicită concesiunea terenului în suprafață de 179,00 mp., situat adiacent proprietății și punctului de lucru al firmei din strada Gloriei, nr.2C, în vederea amenajării unei parări pentru personalul societății și amenajare spații verzi.

Concesiunea terenului în suprafață de 179,00 mp., ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.42399, se face prin atribuire directă, în baza art.35, lit.f din Regulamentul privind concesiunea bunurilor imobile, aparținând domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM nr.256/25.08.2022.

În vederea concesiunii prin atribuire directă a terenului în suprafață de 179,00 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, având număr cadastral 42399, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.114.024/15.10.2025.

Solicitantul deține imobilul situat în Strada Gloriei, nr.2C, în baza contractului de vânzare cumpărare nr.2406/2018, fiind înscris în cartea funciară nr.35594, pe care se află amplasată o construcție, cu destinația hală depozitare și clădire de birouri și depozitare P+1E, conform Autorizației de construire nr.38/2022 și Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.1/2023.

Terenul solicitat nu se suprapune cu lucrările de modernizare în cadrul proiectului *Modernizarea infrastructurii de transport public pe coridorul de*

mobilitate urbană vestic al municipiului Giurgiu pe strada Gloriei.

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, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.15, lit."e" din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal, prevederile Hotărârii nr. 256/25.08.2022 a Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de concesionare a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA**