



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind însușirea propunerii de concesiune prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesiunea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 1.535 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 35105

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.58.543/09.06.2026;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.60.847/16.06.2026;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- solicitarea nr.1/14.04.2025 a societății MARVEUS S.R.L., prin administrator Cerel Cristian, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.37.762/14.04.2026;
- certificatul de urbanism nr.455/17.09.2025;
- 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.308, art.309, art.312, alin.(1) și alin.(3) și art.362, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, ale art.13 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.,c", alin.(6), lit.,b", 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 însușește propunerea privind concesiunea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 1.535 mp., identificat cu număr cadastral 35105, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, strada Petre Ghelmez, adiacent Bloc C8.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 1.535 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, strada Petre Ghelmez, adiacent Bloc C8, conform anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 1.535 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, strada Petre Ghelmez, adiacent Bloc C8, conform anexei 2.

Art.4. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 1.535 mp., identificat cu număr cadastral 35105, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, strada Petre Ghelmez, adiacent Bloc C8.

Art.5. Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 8.400 Euro/an, care se achită trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată durata derulării acestuia.

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gâdea Gheorghe

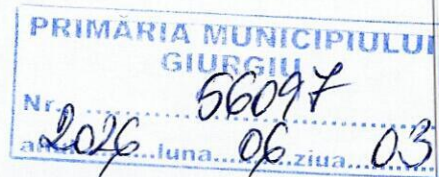
**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Baiceanu Liliana

Giurgiu, 25 iunie 2026
Nr. 150

Adoptată cu un număr de 11 voturi pentru, 5 voturi împotriva și 4 abțineri,
din totalul de 20 consilieri prezenți

ANEXA 1



VIERU LAURENTIU-
EMIL

Semnat digital de VIERU
LAURENTIU-EMIL
Data: 2026.05.21 12:06:55 +03'00'

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PRIVIND ÎNȚIEREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A UNUI TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1535 MP
PROPRIETATE PRIVATĂ A MUNICIPIULUI GIURGIU
SITUAT ÎN ORAȘUL GIURGIU, STR. PETRE GHELMEZ ADIACENT BL. C8, JUD. GIURGIU**

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea bunului care face obiectul concesiunii

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

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

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

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

DATE GENERALE

Conform notei de comanda nr. 48393/13.05.2026 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 STR. PETRE GHELMEZ ADIACENT BL. C8, mun. Giurgiu, Jud Giurgiu și determinarea valorii minime a redevenței din concesiune.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 18.05.2026 iar cursul euro este 1EUR= 5,2022 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 1535 mp este amplasat în intravilanul orașului Giurgiu, STR. PETRE GHELMEZ ADIACENT BL. C8. Terenul ce urmează a fi concesionat are destinația intravilan curți-construcții conform CF 35105. 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.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Acest proiect valorifica suprafata de 1535 mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții în orașul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de 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: cearomeval@yahoo.com

CAPITOLUL I Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Terenul este situat în intravilanul orașului Giurgiu, str. Petre Ghelmez adiacent bl. C8.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF UAT Giurgiu conform CF 35105. Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra terenului în suprafața de 1535 mp, teren aparținând domeniului privat al Mun. Giurgiu.

- Localizarea amplasamentului: intravilanul localității Giurgiu, jud. Giurgiu, str. Petre Ghelmez adiacent bl. C8

CAPITOLUL I

- caracteristici fizice ale terenului, (suprafața, forma, pante, deschideri, etc)
- Forma: neregulată
- Planșitate: Plan
- Alte informații: teren neutilizat
- utilizarea actuală a amplasamentului: curți-construcții
- utilități: rețea de energie electrică, apă, canalizare, gaze în zonă
- utilizarea terenurilor din vecinătatea amplasamentului: prestări servicii, comercial, rezidențial

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: cearomeval@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. Cât privește redevența, modul de calcul și de plată se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale și se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz [art. 307 alin. (1) și (4) C. Adm. Așadar, concesiunea este un contract cu titlu oneros.

Articolul 307 alin. (5) C. Adm. prevede că la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrative concedente vor avea în vedere următoarele criterii:

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

Abordarea prin piață - metoda comparației vânzătorilor 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 18.05.2026 rezultatele obținute sunt următoarele:

Abordarea prin piață

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu cuprinde TVA)	LEI	EURO
	1.093.800	210.000
- valoare unitara	713 Lei/mp	137 Euro/mp
- valoare redeventa din concesiune	43752 lei/an	8399,63 eur/an

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@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 1.093.800 lei. Valoarea redevenței minime raportată la o perioadă de amortizare de 25 de ani este de 43752 lei/an, respectiv 8399,63 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 concesiunea 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 concesiune; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract;
- 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 concesiune

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

CAPITOLUL VI Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesiune 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: cearomeval@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

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
GENERAL

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

ANEXA 2

VIERU LAURENTIU- Semnat digital de VIERU
EMIL LAURENTIU-EMIL
Data: 2026.05.21 11:44:29 +03'00'

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara:

➤ Teren intravilan in suprafata de 1535 mp

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN
NR. CAD. 35105 UAT GIURGIU, STR. PETRE GHELMEZ ADIACENT BL. C8 IN SCOPUL CALCULARII REDEVENTEI
DIN CONCESIUNE, PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizatori: PRIMARIA GIURGIU

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

✓ Evaluator Vieru Laurentiu Emil

18.05.2026

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

SINTEZA EVALUĂRII

Raport 51.7/18.05.2026

Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	18.05.2026		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara domeniul privat formata din teren intravilan considerat liber de constructii – nr. cad.35105, conform comanda beneficiar		
Adresa proprietatii	Mun. Giurgiu, Str. PETRE GHELMEZ ADIACENT BL. C8		
Proprietari	PRIMARIA GIURGIU, domeniul privat		
Numar Carte Funciara	35105		
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: Extras CF - Act Administrativ nr. HCLM 91, din 22/04/2010 emis de CONSI LIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIL (act administrativ nr. 15604/01-07-2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU)		
Utilizarea actuala	Neutilizat la data inspectiei.		
Cea mai buna utilizare	Administrativ si comercial. Terenul are acces la drum public prin alee de acces si este inconjurat de proprietati rezidentiale si comerciale.		
Ocupanti:	Proprietar: ☒	Concesionar: ☐	Libera: ☒
Suprafete (mp)	TEREN: 1535 mp (masurat), 1535 mp din acte, conform extras CF nr. 57701/2026		
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in loc. Giurgiu, str. Petre Ghelmez adiacent bl. C8, jud. Giurgiu. Proprietatea imobiliara se află în zona centrala a orasului. Zona are caracter rezidential,comercial si servicii, valorile terenurilor sunt relativ mari din cauza potentialului constructiv. Gradul de ocupare al terenului este relativ crescut, terenurile din zona sunt utilizate conform destinatiei curti-constructii. Zona dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii.Terenul are acces la drum public asfaltat. Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaze (in zona). Teren neimprejmuit.		
Descriere teren	Teren liber cu forma neregulata, neamenajat. Deschidere la drum public asfaltat.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate.	Tip retele / instalatii		Distanta
Distanta fata de utilitati.	Electrice	☒	La limita
	Incalzire	☐	La limita
	Alimentare cu apa	☒	La limita
	Alimentare cu gaze	☒	La limita
	Canalizare	☒	La limita

Abateri de la cartea funciara:	Nu	
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	☐ DA ☒ NU	
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Fara sarcini.	
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unui teren intravilan. Terenul central, categorie de folosinta curti-constructii cu deschidere la drum public cu o banda pe sens, zona comerciala, rezidentiala si de servicii.	
Abordari in evaluare:	S-au aplicat urmatoarele abordari: abordarea prin piata – comparatia vanzarilor	
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu cuprinde TVA)	LEI	EURO
	1.093.800	210.000
- valoare unitara	713 Lei/mp	137 Euro/mp
- valoare redeventa din concesiune	43752 lei/an	8399,63 eur/an
Curs de schimb valutar (lei/EUR – curs BNR)	5,2088	

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
AUT. 0705/2026

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

CUPRINS

1.	CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	3
1.1.	Identificarea si competenta evaluatorului	3
1.2.	Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati	3
1.3.	Utilizarea desemnata a evaluarii	4
1.4.	Identificarea proprietatii supuse evaluarii	5
1.5.	Tipul valorii	5
1.6.	Data evaluarii	5
1.7.	Documentarea necesara realizarii evaluarii	5
1.8.	Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	5
1.9.	Ipoteze si ipoteze speciale	5
1.10.	Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare	5
1.11.	Conformitatea evaluarii cu standardele	6
1.12.	Forma raportului	6
1.13.	Data raportului	6
2.	CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	7
2.1.	Date despre proprietatea subiect	7
2.2.	Date despre aria de piata	8
2.3.	Date despre proprietati comparabile	8
3.	CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR	9
3.1.	Piata imobiliara specifica	9
3.2.	Cea mai buna utilizare (CMBU)	10
4.	CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE	11
4.1.	Rationamentul asupra selectiei abordarilor utilizate	11
4.2.	Abordarea prin piata	12
4.3.	Abordarea prin venit	12
4.4.	Abordarea prin cost	13
4.5.	Rezultatele obtinute in urma aplicarii abordarilor	14
5.	CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE	15
5.1.	Analiza rezultatelor evaluarii	15
5.2.	Concluzia asupra valorii	15
5.3.	Mentiuni tranzitorii	16
	ANEXE	17

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2026. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

CEAROM EVALUARI SRL este membru corporativ ANEVAR, inregistrata in Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0705, calitate dobandita in conditiile OG 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor. In calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declaram ca avem dreptul contractarii si prestarii serviciilor de evaluare a bunurilor, asa dupa cum este reglementat acest aspect in OG 24/2011.

Declaram ca nu avem nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, CEAROM EVALUARI semneaza si parafeaza prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1, care are competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declaram ca ne asumam responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUT. 0705/2026

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

1.2.1. Beneficiarul: PRIMARIA GIURGIU, persoană juridică.

1.2.2. Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

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

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

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

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

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

1.3. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de către Client pentru determinarea **valorii de piață pentru calcularea redevenței din concesiune pentru o perioadă de amortizare de 25 ani.**

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postală: Proprietatea este situată în Giurgiu, Str. Petre Ghelmez adiacent bl. C8, jud. Giurgiu, nr. cad. 35105, CF 35105.

1.4.2. Identificare cadastrală

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF 35105 a mun. Giurgiu, nr. cad. 35105.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului compus din teren intravilan în suprafața măsurată de 1535 conform CF 35105, proprietate 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.**

Identificarea problemelor de natură juridică ale documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competența evaluatorului autorizat și nu îi va atrage răspunderea.

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

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

1.5. TIPUL VALORII

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

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

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 5,2088 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **18.05.2026.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

³Evaluarea include toate cercetările, informațiile, rationamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Aceasta activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării. Etapele evaluării sunt:

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

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

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

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

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

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

- **furnizate de către client:** titlu de proprietate conform extras CF nr. 35105 - Act Administrativ nr. HCLM 321/11.11.2021 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU
- **din surse publice:** -
- **analiza de piață:** site-uri imobiliare și publicații de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat în ipoteza ca toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviciate; orice abatere de la această ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit ca evaluarea să se realizeze în ipoteza ca amplasamentul îndeplinește toate condițiile legale privind mediul înconjurător, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se constată contrariul; aspectele care se vor identifica în acest caz, vor fi prezentate în cadrul raportului.
- nu au fost luate în considerare modificări legislative sau condiții de piață ulterioare datei evaluării care ar putea influența valoarea estimată; de aceea, valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă doar la data evaluării.

Ipoteze speciale:

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

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.

<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliuDocument/1516>

Capitolul II Concesionarea terenurilor pentru construcții

Articolul 13

(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

(2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.

(3) Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

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

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

⁴SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630

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 21.05.2026.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

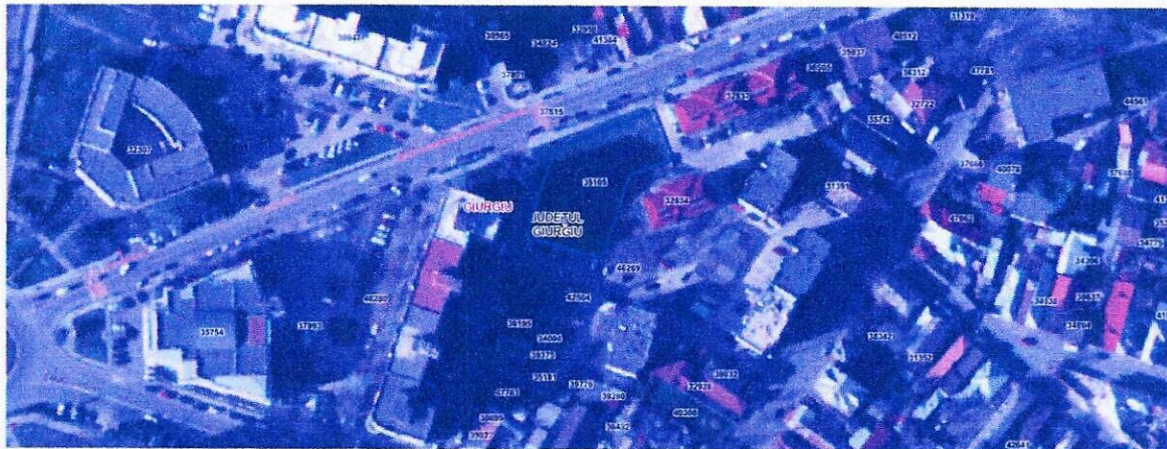
Proprietatea a fost inspectata de catre Vieru Laurentiu, evaluator autorizat EPI in data de 18.05.2026. Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului Primariei Giurgiu, la exterior, cuprinzand amplasamentul. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre beneficiar, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

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

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, Str. PETRE GHELMEZ ADJACENT BL. C8, judetul Giurgiu, pe suprafata totala de 1535 mp. Acces din drum public asfaltat.



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



CEAROM EVALUARI SRL

12

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

- **caracteristici fizice ale terenului**, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)
 - **Suprafata:** 1535 mp masurat, 1535 mp din acte conform extras CF atasat in Anexe
 - Forma: neregulata
 - Planeitate: plan
 - Alte informatii: categorii folosinta curti-constructii conform extras CF
- **utilizarea actuala a amplasamentului:** neutilizat la data inspectiei
- **utilitati:** retea de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidential, administrativ, servicii si comercial

2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTII

Nu este cazul.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

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

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

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (logistic si

31	Str. Poligonului, zona Flase sudate Gecor, Giurgiu, DN 5	2000	39.980,00	19,99		oferta in ian. 2025 la același pret	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-5-giurgiu-bucuresti-1500mp-zone-flase-sudate-gecor-770093747616159.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 același pret	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-intravilan-20a-46246246778e-42959494485279e.html
33	apropiere centura Giurgiu	2000	15.000,00	7,50			https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan-16583184517d1e61947b7338322.html
34	Str. Toporasi 16, Giurgiu	268	30.000,00	111,94	10	ofertat din ian. 2025 la același pret	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-78086472796a6a55.html?_gl=1*1n050m1a*_up*MQ..&clid=CjwKCAwImmwBhOmARisABeQZvRaeScCY3XMCAdaPab6eCh1GUEDAnmNfQz2NvAlCoKxyjSAgaYaaWYEAiw_vwB
35	in spate la Kaufland, Giurgiu	2800	28.000,00	10,00	100	posib. extind. pana la 3500 mp; ofertat din ian. 2025 la același pret	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-oferta-623894e45770f0e0212090h4d4d5d2.html
36	Str. Neajlovului, Giurgiu	6237	74.844,00	12,00	17	a fost ofertat in oct. 2024 cu 13 eur/mp	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-oras-giurgiu-lud-giurgiu-929e4230ed1d755d1eef8b9b1f906b.html
37	Sos. Stanestiului, Giurgiu	1400	21.000,00	15,00	16	ofertat din ian. 2025 la același pret	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-6219466780f7f62ehf0094136a5f31d.html
38	Str. Navodului 7, Giurgiu	2500	75.000,00	30,00	17	ofertat in dec. 2024 cu 23 eur/mp	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu-03e1e3e000407d4d1ed4e3d4fe25f97.html
39	Str. Popilor/Sos. Ghizdarului, Giurgiu	5000	50.000,00	10,00	20	ofertat din ian. 2025 cu 12 eur/mp	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-51311h3eada27edae258053a7139180.html
40	Dr. Popilor, Giurgiu	500	32.480,31	64,96	25		https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-intravilan-10E2Gf
41	Dr. Popilor, Giurgiu	500	17.500,00	25,00			https://www.storia.ro/oferta/teruturi-de-500-800-1000-mp-in-giurgiu-1DDGf
42	Neajlovului 18, Giurgiu	10000	150.000,00	15,00	27	se poate lotiza	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu
43	Sos. Ghizdarului, Giurgiu	1100	35.000,00		20		https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-1100-mp-soseaua-ghizdarului-miron-cotin-6e92806646dd7345d587b2d3hd151576.html?_gl=1*1n050m1a*_up*MQ..&clid=CjwKCAw-3GBhAYEwAib9UHT4b1gaustEeth-X86AGolNxbhuz3D7T8hbZosA90517YRoCUsQAvD_BwE
44	Str. Paltinului, Giurgiu	525	26.500,00		14	ofertat 179 de zile, fara tranzactie/oferta concreta	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-5th-paltinului-81022f652f26711427b78a758f992.html?_gl=1*152fhy*_up*MQ..&clid=CjwKCAw-3GBhAYEwAib9UHT4b1gaustEeth-X86AGolNxbhuz3D7T8hbZosA90517YRoCUsQAvD_BwE
45	Zona Istru, Giurgiu	3000	150.000,00	50,00	9	se poate lotiza	https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3000mp-1066e514e41207652188a52b81ed6b65.html?_gl=1*1n050m1a*_up*MQ..&clid=CjwKCAw-3GBhAYEwAib9UHT4b1gaustEeth-X86AGolNxbhuz3D7T8hbZosA90517YRoCUsQAvD_BwE
46	Sos. Alexandriei 176, Giurgiu	3700	129.500,00	35,00	24		https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3700-mp-mun-giurgiu-sos-alexandriei-nr-176-48f13h0771517e5279990e1e88f3d3.html?_gl=1*1n050m1a*_up*MQ..&clid=CjwKCAw-3GBhAYEwAib9UHT4b1gaustEeth-X86AGolNxbhuz3D7T8hbZosA90517YRoCUsQAvD_BwE
47	Zona Vama, str. Neajlovului, Giurgiu	5000	60.000,00	12,00			https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-de-vanzare-3eaf6217710e7b8ed5hc0801e0hh2675.html?_gl=1*1n050m1a*_up*MQ..&clid=CjwKCAw-3GBhAYEwAib9UHT4b1gaustEeth-X86AGolNxbhuz3D7T8hbZosA90517YRoCUsQAvD_BwE
48	Intr. Hodivola/Sos. Alexandriei, Giurgiu	1385	27.700,00	20,00		P+1+M	https://www.storia.ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-1385-mp-intrare-hodivola-sos-alexandriei-1DCKK
49	Intr. Solimului, Giurgiu	1897	56.910,00	30,00	20	postat din febr. 2025 la același pret	https://www.storia.ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-1897-mp-str-solimului-int-solimului-1DCUq
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-IDjOm5.html
51	Ulicioara Rarau 27, Giurgiu	698	24.000,00	34,38395415		oferta 104 zile fara concretizare	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDesT6.html
52	Magnolie/negru Voda	1500	82.500,00	55	10		https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-giurgiu-negru-voda-IDAUy
53	Negru Voda Lucmar	1600	80.000,00	50	20		https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-intravilan-construit-IDAIr

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 101 - 300 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 median-centrila a municipiului Giurgiu. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3. OFERTA

În ceea ce privește oferta de terenuri din zona analizată, prețurile se situează în intervalul de valori de 50 eur/mp – 112 eur/mp, ele variind în funcție de mărime, amplasare, utilități, durata expunerii pe piață.

Comparabile utilizate în analiza de piață:

COMP 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-ultracentral-2069mp-275259263>

teren cu amplasare similară oferit la vânzare din 2021. Conform CU regim de înălțime P+1+M, POT 50%, deschidere 22 ml, formă neregulată care poate duce la o pierdere de utilitate de 30%. Valoare inițială 210 eur/mp, valoare actuală 100 eur/mp.

COMP 2

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-IDjPls6.html?search_reason=search%7Cpromoted

teren oferit la vânzare pentru care a fost realizat un plan de investiții - spațiu HORECA – restaurant + cazare. Amplasare favorabilă cu acces la bulevard cu două benzi pe sens, zonă median – periferică cu trafic auto intens, drumul asigură accesul către vama Giurgiu. Deschiderea mare permite utilizări multiple – servicii, comerț, rezidențial sau combinații între acestea.

COMP 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-giurgiu-IDjOm15.html>

teren cu amplasare centrală, suprafața mai mare de 500 mp cu deschidere mare de 30 ml, CUT și POT similar, zonă 1 Decembrie 1918.

Analiza datelor secundare

<https://www.storia.ro/ro/oferta/proprietate-de-vanzare-strada-cfr-zona-central-IDH2C5>

teren amplasat ultracentral, în imediată vecinătate a primăriei Giurgiu. Valoarea oferită pentru vânzare este 300 eur/mp, aceasta a scăzut de la 325 eur în 2021 la 300 eur la data evaluării. Evaluatorul a abordat proprietarul și/sau reprezentanții acestuia, tendința în negocierea directă la nivelul anului 2025 a fost de posibilă colaborare pentru construirea unui condominiu, oferta refuzată în prezent, negocierea directă a fost la nivel de 195 eur/mp. 175 eur/mp a fost refuzată direct, fără posibilitatea de discuții. Ofertare continuă timp de 5 ani fără oferta concretizată.

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, pietele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pietei 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

⁸SEV 100 – Cadrul general, par.14

3.1.5. CONCLUZII

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

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

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

Conform analizei de piață realizate de evaluator, valoarea de piață a terenurilor libere de construcții are valoarea de piață încadrată în plaja 100-150 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 acestora si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

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

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

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

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

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

Aceasta metoda a fost utilizata pentru realizarea studiului de piata. In Anexe sunt prezentate comparabilele alese.

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

4.3. METODA ALOCARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.4. METODA REZIDUALA

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
lei	euro	lei	euro	lei	euro
1.093.800	210.000	-	-	-	-

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARI

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

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

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Valoare de piață recomandată	
Abordarea prin piață	
1.093.800 LEI	210.000 EURO

Valoare redevență din concesiune	43752 lei/an	8399,63 eur/an
----------------------------------	--------------	----------------

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR AUT. 0705/2026

5.3. MENTIUNI TRANZITORII

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

ANEXE

- Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii**
- Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile**
- Anexa Nr. 3 - Fotografii**
- Anexa Nr. 4 - Acte**

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii - Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei vanzarilor

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		210.000	82.645	129.060
Suprafata - m ²	1.535,00	2.069,00	1.000,00	717,00
Pret oferta €/m ²		101	83	180
Ajustare pentru negociere		-5%	-10%	-24%
Valoarea ajustare		-5	-8	-43
In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 5% - 15%. Proprietatile comparabile 1 si 2 ofertate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective. Analiza efectuata pentru terenuri cu amplasare centala ofertate la vanzare indica o perioada aferenta marketing adecvat 36 - 60 luni sau discount direct 24%				
Explicatie ajustare				
Pret ajustat		96	74	137
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		96,4	74,4	136,8
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		96	74	137
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		96	74	137
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	mai.26	mai.26	mai.26	sept.25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		96	74	137
Localizare	Petre Ghelmez/central cu vizibilitate f buna	Str. Garii/asimilat central cu vizibilitate f buna	Sos Prieteniei/asimilat median - periferic cu	1 decembrie 1918 / central cu vizibilitate buna
Ajustare		0%	84%	0%
Valoarea ajustare		0	62	0
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari, proprietatile comparabile 3 si 2 au localizare centrata respectiv median - periferica, analiza de piata indica ajustare de cca 84% pentru amplasare superioara		
Acces/ Vizibilitate	bun/bun	bun/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari, comparabilele au acces si vizibilitate similara		
Utilizare	rezidential/comercial/admi n	rezidential/comercial/admi n	rezidential/comercial/admin	rezidential/comercial/admin
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari.		
Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT=1,5mpADC/mp , POT=30%, h=P+3-4	POT 70%, H = P+1+M	CUT=2mpADC/mp , POT=50%, h=P+3-4	CUT=1,5mpADC/mp , POT=30%, h=P+3-4
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-construcții in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.		

Deschidere	75	22	49	30
procentul laturilor	3,66	0,23	2,40	1,26
Ajustare		10%	0%	0%
Valoarea ajustare		10	0	0
Explicatie ajustare	Sunt necesare ajustari, deschiderea pentru comp 1 este suficienta pentru lotizare si/sau utilizari alternative inclusiv comercial cu desfacere. Interviu direct indica 10 - 20% ajustare pentru acest element de calcul.			
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	1.535	2.069	1.000	717
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari, suprafata comp 3 este > 500 mp			
Alte ajustari	liber, forma regulata	liber, forma neregulata	liber	liber
Ajustare		30,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		29	0	0
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari, pierderea de utilitate identificata este estimata 30%			
	da	da	da	
Ajustare neta	39	62	0	
	40%	84%	0%	
ajustare bruta	38,57	62,42	0,00	
	40,00%	83,92%	0,00%	
Pret ajustat	135	137	137	
	Euro	Lei		
Valoare adoptata/mp	137	713		
Valoare teren	209.988	1.093.785		
rotunjit la	209.988	1.093.800		
Curs Euro	5,2088	0		
		135	137	137
		-1,32%		

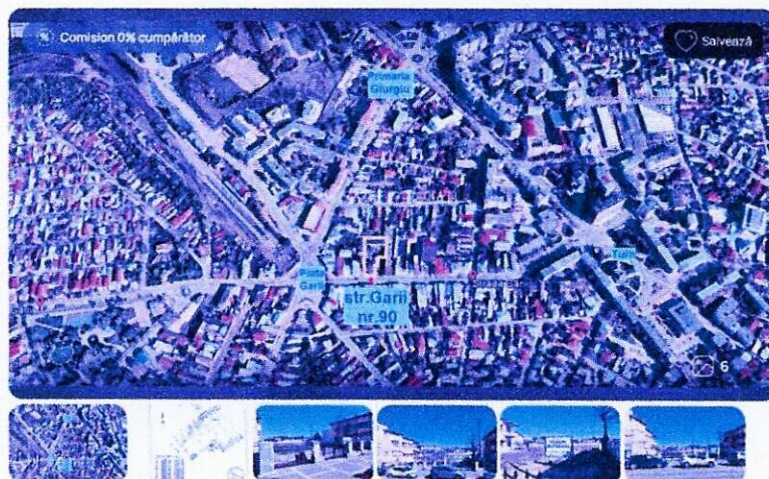
Evaluatorul a considerat intervalul de valori (135 E/mp la 137 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 3 a indicat ca valoarea acesteia este 137 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 1.070.000 lei.

Valoarea redeventa din concesiune in conditiile amortizarii valorii terenului in 25 de ani conform solicitare beneficiar	
43.752,00	lei redeventa anuala
8.399,63	eur redeventa anuala

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Comp 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-ultracentral-2069mp-275259263>



gh **Gheorghe Lazar**
Director zona
IMS PROPRIETATI

0749274716
02120956/5

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Messenger Email

Reportează anunț

Descriere teren

Proprietatea este situata in Giurgiu, zona ultracentrala, str. Garii, nr. 90.

Suprafata teren: 2069 mp

Ideal comercial - rezidential

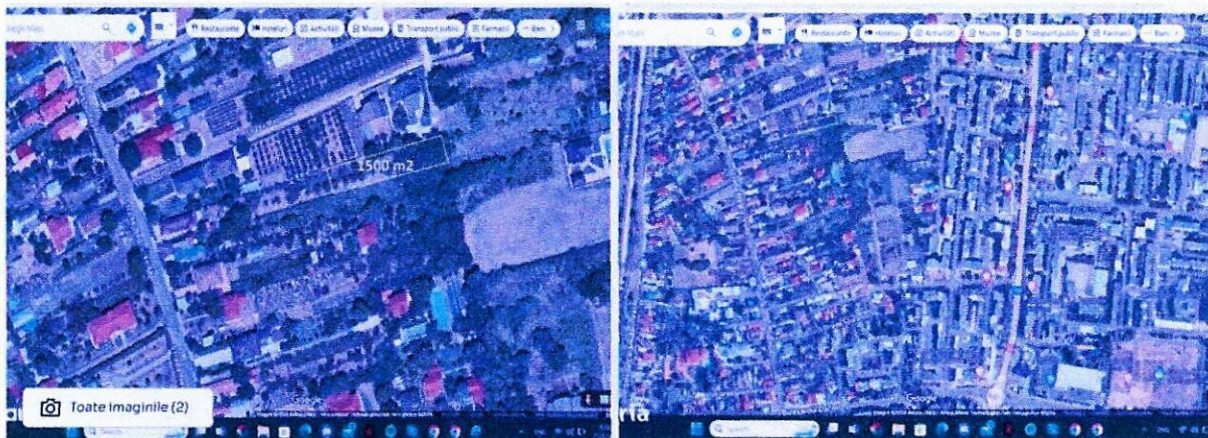
PRET - 210.000 euro + TVA

Contact:

Gheorghe Lazar - 0749274716 [Apelează acum](#)

09/11/2021	Actualizat	€ 440000	romimo.ro
25/10/2021	Actualizat	€ 440000	romimo.ro
18/10/2021	Actualizat	€ 440000	romimo.ro
13/10/2021	Actualizat	€ 440000	romimo.ro
27/09/2021	Actualizat	€ 440000	romimo.ro
13/09/2021	Actualizat	€ 440000	romimo.ro
08/03/2022	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
01/03/2022	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
22/02/2022	Scădere preț	€ 320000 37.5%	romimo.ro
29/03/2023	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
22/03/2023	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
05/08/2025	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
07/07/2025	Actualizat	€ 320000	romimo.ro
23/06/2025	Actualizat	€ 320000	romimo.ro

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-giurgiu-negru-voda-IDAUuy>



Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

55 € 0 €/m²



Victor Nitu

0766 949 916

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.



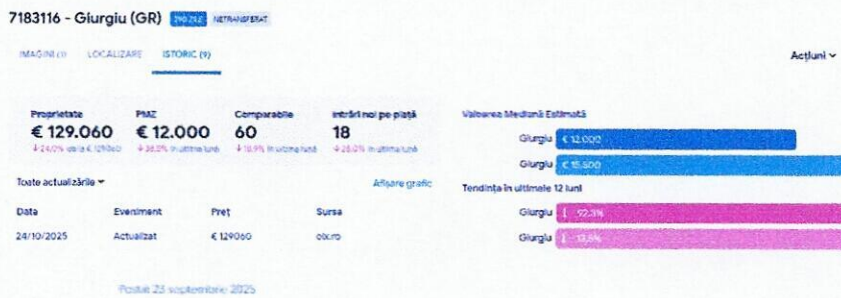
CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

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



Teren de vânzare intravilan Giurgiu

129 060 € Prețuri negociabile

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

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

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



Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

65 000 € Prețuri negociabile

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

☐ Serviciu fizic ☐ Suprafața utilă: 1 000 m²

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

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

ideal pentru construcție casă, spațiu auto, atelier, sau orice alt proiect de dezvoltare.

Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Prețuri negociabile

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

☐ Persoana fizică ☐ Suprafața utilă: 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: 62.900 € negociabil
- Utilități: apă, canal, gaze
- Locație: lângă drum principal, în zonă cu acces rapid la centrul orașului

PRIVAT Auto

Pe OLX din martie 2020

Auto este în vânzare

073 716 0282

Mai multe știri din acest vânzător

LOCALITATE

Giurgiu, Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător pe OLX.ro, care nu este responsabil pentru conținutul acestor anunțuri.

Arată mai multe

Produs nou

zalandor

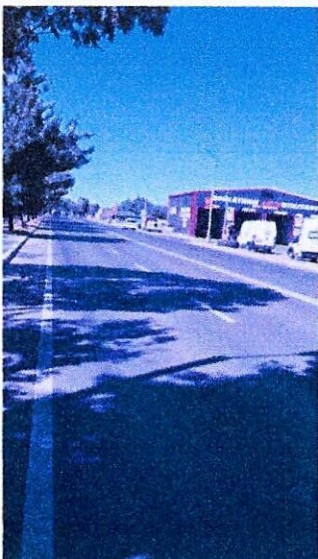
Casă port



Ca urmare, legile privind se aplică în cazul achiziției

Arată mai multe

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-IDjPls6.html?search_reason=search%7Cpromoted



Andrei
Pe OLX din ianuarie 2025
Activ pe 14 mai 2025

Trimite mesaj

073 096 4793

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu
Giurgiu

Vezi locația pe hartă

DESPRE COMPANIE

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Reactualizat la 17 mai 2025

Teren de Vânzare intravilan

Teren de Vânzare intravilan

100 000 €

PUBLICITATE

Vrei finanțare? ⓘ

Calculează rata

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Suprafata utila: 1 000 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE ⓘ

Allianz **Țiriac** Asigurare pentru casa ta

Vezi oferta

DESCRIERE

Teren de vânzare intravilan 1000 mp Șoseaua Prieteniei nr 39 Giurgiu
Prețul 100.000 euro tva 21% inclus în preț
Se poate vinde și în rate
50.000 euro avans și 50.000 euro în rate la 6 luni



Toate imaginile (5)

Vand teren intravilan constructii

50 € 0 €/m²

Giurgiu, Giurgiu



cristea

0760158409

Nume*

Vand 1600 mp teren intravilan constructii in municipiul Giurgiu, zona Negru Voda, service Lucmar. Utilitati pe teren: apa, canalizare, energie electrica, gaze. Zona verde, linistita, aproape de gradinite, scoli, shopping area, magazine alimentare, supermarketuri.



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

Teren

30 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Valabil din 10/12/2025 5:21:31 PM

Specificații

Suprafata terenului 268 m²

Descriere

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

Analiza de piata

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



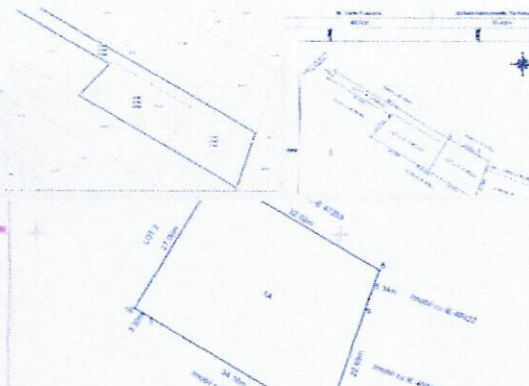
Eugenia

Vezi toate anunțurile

0762660997

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?



Teren de 963 m² in Giurgiu cu acces la E85!

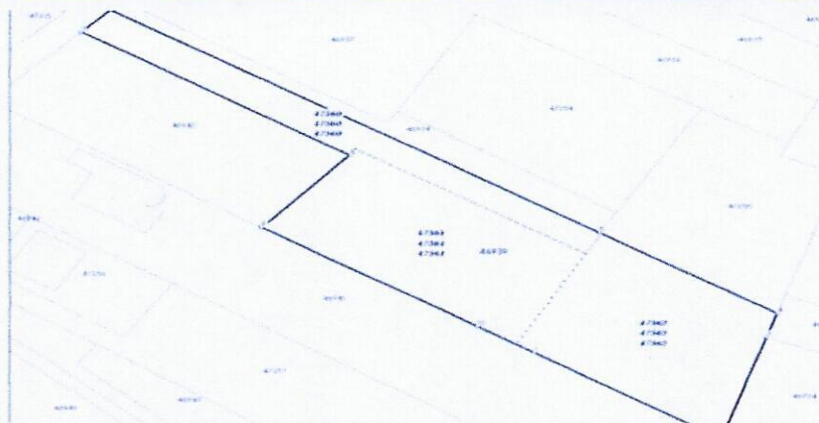
46 800 € 50 €/m²



Alexandru Baches

Kingsmen Estate

0 0700167676

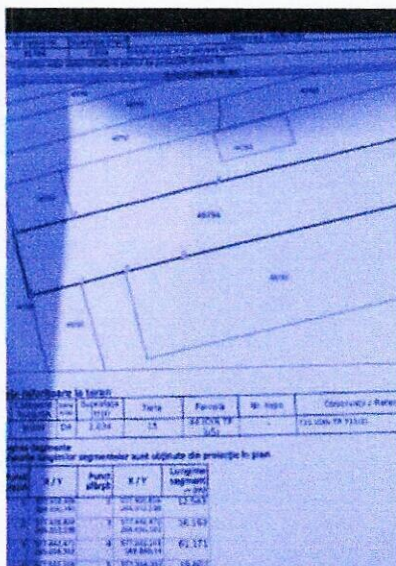


De vanzare lot teren 936 mp in giurgiu cu acces perpendicular direct prin drum de servitute la E85.

Pretul per mp este 50 Euro negociabil.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-accept-credit-IDjURwC.html>

Teren De vanzare, accept credit De vanzare teren str gloriei in suprafata de 2034 mp, actele la zi utilitatile la capul terenului pret 35 euro mp



7448078 - Giurgiu (GR) 21286 NETRANSPERAT

IMAGINI (2)

LOCALIZARE

ISTORIC (4)

Acțiuni ▾

Proprietate
€ 71.200

PMZ
€ 14.500
↓ 3.3% in ultima luna

Comparabile
76
↑ 3.9% in ultima luna

Intrări noi pe piață
24

Valoarea Mediană Estimată

Giurgiu € 14.500

Giurgiu € 17.799

Toate actualizările ▾

Afșare grafic

Tendința în ultimele 12 luni

Giurgiu ↓ 90.6%

Giurgiu ↑ + 5.4%

Data	Eveniment	Preț	Sursa
08/11/2025	Actualizat	€ 71200	olx.ro
01/11/2025	Actualizat	€ 71200	olx.ro
25/10/2025	Actualizat	€ 71200	olx.ro
18/10/2025	Intrat pe piață	€ 71200	olx.ro

Notă: Aceste date sunt doar orientative și nu trebuie utilizate ca singura sursă de informații. Pentru mai multe detalii, consultați site-ul nostru sau contactați-ne direct.

CEAROM EVALUARI SRL

31

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

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

Vand Teren intravilan 700 mp Vand teren intravilan 700 mp, situat in Giurgiu, pe str. Intrarea Oltului, intr-o zona semicentrala . Terenul are deschidere la strada de 17 m si lungime de 42, 5 m. Terenul are apa, canalizare si curent electric. Toate actele sunt in regula, vanzarea se poate face imediat. Nu accept propuneri de rate sau alte variante . Pretul este de 35.000 euro .



6844715 - Giurgiu (GR) 702 ZILE NETRANSFERAT

IMAGINI (4) LOCALIZARE ISTORIC (76)

Acțiuni

Proprietate
€ 35.000

PMZ
€ 14.500
↑ 3.3% in ultima luna

Comparabile
76
↑ 3.9% in ultima luna

Intrări noi pe plată
24

Valoarea Mediană Estimată

Giurgiu **€ 14.500**

Giurgiu **€ 12.733**

Tendința în ultimele 12 luni

Giurgiu **↓ 90.6%**

Giurgiu **↑ + 5.1%**

Toate actualizările ▼

Afișare grafic

Data	Eveniment	Preț	Sursa
27/10/2025	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
08/10/2025	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
23/09/2025	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
22/08/2025	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
09/08/2025	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
31/07/2025	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
24/07/2025	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
24/07/2025	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
14/07/2025	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
06/07/2025	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
15/06/2025	Actualizat	€ 35000	romimo.ro
02/06/2025	Actualizat	€ 35000	romimo.ro

Revenit pe plată: 20/11/2023 00:00 | Ultima actualizare: 27/10/2025 18:42 | Portofoliu: Nettransferat

Inchide



CEAROM EVALUARI SRL

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

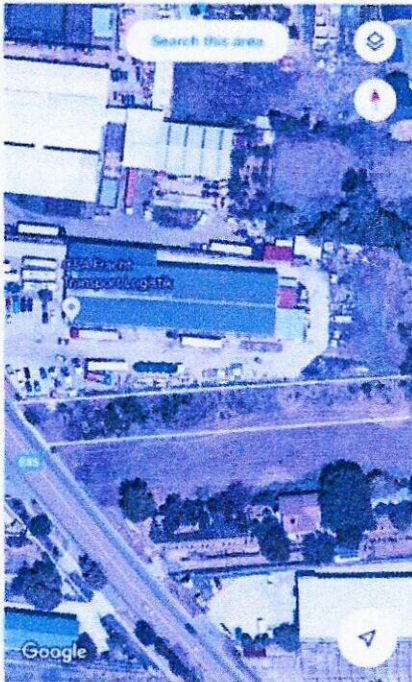
CUI:40056744, J17/1521/2018

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

Șos. Prieteniei



Șos. Prieteniei



Proprietate
€ 109.000
↓ 5.5% de la € 109000

PMZ
€ 30.000

Comparabile
1

Intrări noi pe plată
0

Valoarea Mediană Estimată

Tineretului **€ 30.000**

Giurgiu **€ 14.500**

Giurgiu **€ 17.706**

Tendința în ultimele 12 luni

Tineretului **↓ -90,6%**

Giurgiu **↑ +5,4%**

Toate actualizările ▼ Afișare grafic

Data	Eveniment	Preț	Sursa
07/10/2025	Actualizat	€ 109000	imobiliare.ro
02/10/2025	Scădere preț	€ 109000 5.5%	olx.ro
28/09/2025	Intrat pe plată	€ 115000	olx.ro

Teren de vanzare 2220 mp Teren intravilan de vanzare 2220 mp cu deschidere de 20m in orasul giurgiu pe sos prieteniei vis-a-vis de Rompetrol. In vecinatati se gasesec: Kaufland, benzinarii, shopping center etc. Toate actele la zi. Pretul este negociabil.

→ 109.000 € | 49 €/m2
Pret initial



Descriere

Teren de vanzare 2220 mp

Comparabile utilizate in studiul de piata

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-str-paltinului/153522fd52f2671h11427ih78g758f892.html? gl=1*152lfyi* up*MQ..* gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw - 3GBhAYEiwAjh9fUHIT4bjsJgaustEettb-X86kAGojNxSbhyz3D7TBhlbZpzA90517YRoCUsoQAvD BwE

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului

27 000 EUR
negociabil

📍 Giurgiu, CEAROM 📄 Vezi pe hartă

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



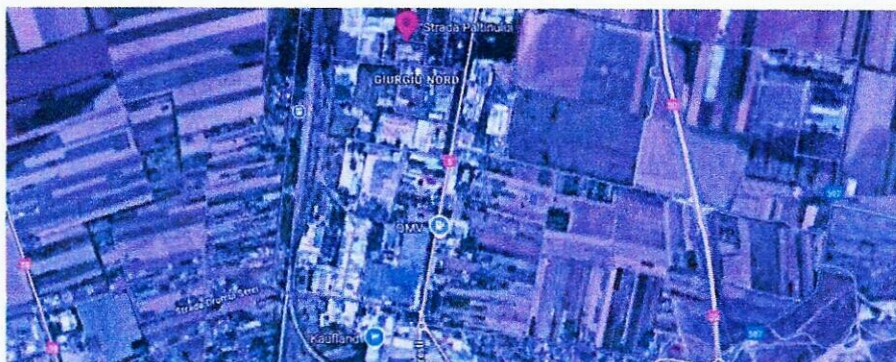
2/2



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

Descriere

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului, Suprafata din acte 525mp, din masuratori 635mp, deschidere 14m 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 fata.



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



CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



Publicat la 14:16

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

65 000 € Preț e negociabil

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

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

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

Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Preț e negociabil

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

- Suprafață: 1.000 mp, deschidere 21 m
- Preț: 62.900 € negociabil
- Utilități: Apa, canal, gaze
- Locație: Lângă drum principal, în zona cu acces rapid la centrul orașului

PRIVAT

Auto

Pe CUIA din martie 2020
Auto: 820 la 16-18

Trimite mesaj

073 718 9282

Vezi multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător pe

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor

Arată mai multe

Publicitate



Pistă sigură prusoară

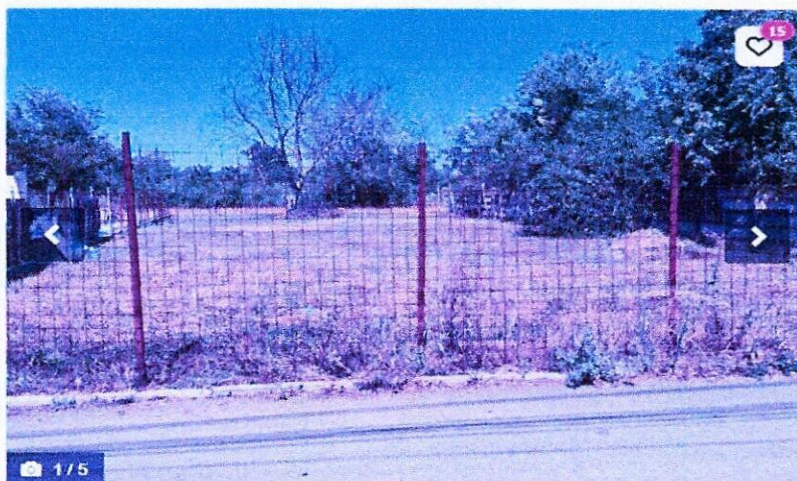
Publicitate



Ca urmare, legile privind
se aplică în cazul achiziției

Arată mai multe

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



Specificații

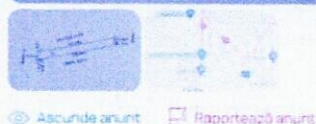
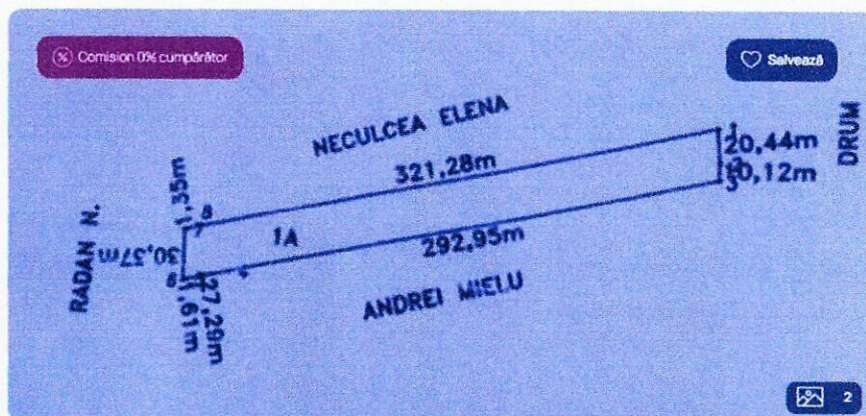
Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe str. Intrarea Oltului, într-o zonă semicentrală. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42.5 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă, vânzarea se poate face imediat. Nu accept propuneri de rate sau alte variante. Prețul este de 35 000 euro.

<https://www.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 Casa Cartii - Vezi hartă



Ascunde anunt

Raportează anunt



Nelu

Vezi toate anunțurile

0726186265

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



12.38 €/mp **120.000 €**

Rate de la 2.908 Ron/lună [Simulează credit](#)

Persoana Fizica

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI: 40056744, J17/1521/2018

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



Descriere

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

Exclus intermedierea prin agentii, rog seriozitate.

Telefon mob: 0724 819 508

Specificatii

ID Anunt: XVO703AND

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/i0190582516737707e3f60f9gi47efd2.html?_gl=1*gvrqaa*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 10/4/2025 1 08 13 AM

Teren

15 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 04/04/2025 11 35 53

Descriere

Vand teren 4007 mp in oras Giurgiu intravilan situat in spatele Motelului Prietenia. Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 18 euro mp - 2007 mp cu deschidere de 15 m - 13 euro mp. vecinatati case si vile.

Teren intravilan

25 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 11/8/2025 10 34 42 PM

Specificatii

Descriere

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

0744111777

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este disponibil?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Telefon validat



p.crinela

Vezi toate anunțurile

0744111777

Contactează vânzătorul

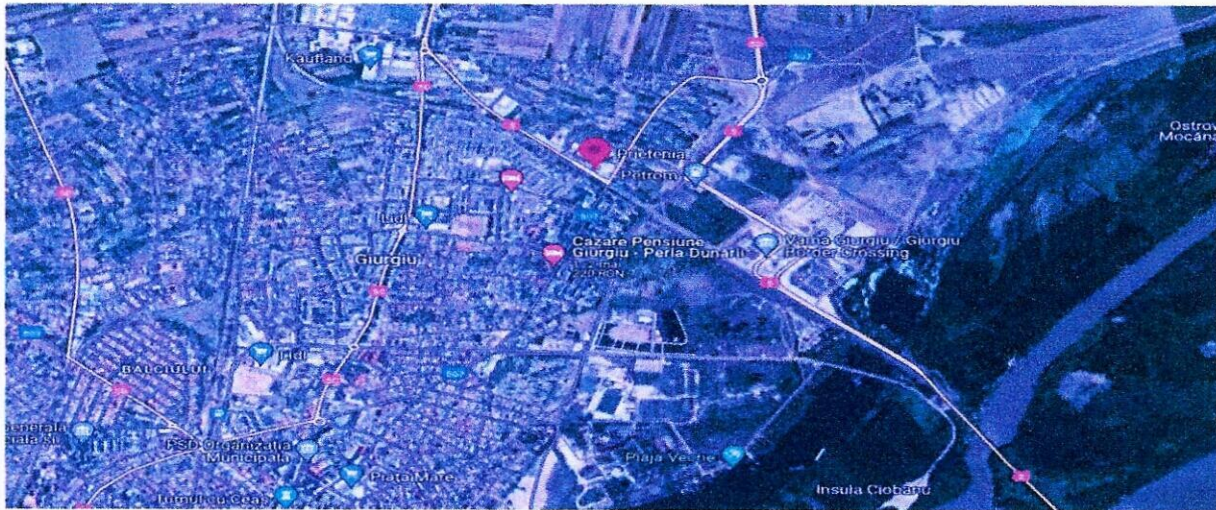
CEAROM EVALUARI SRL

37

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



<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

19 99 EUR

0724026795

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

Scris la 04.04.2024 14:05:21

Specificatii

Suprafata terenului 2175.0 m²

Descriere

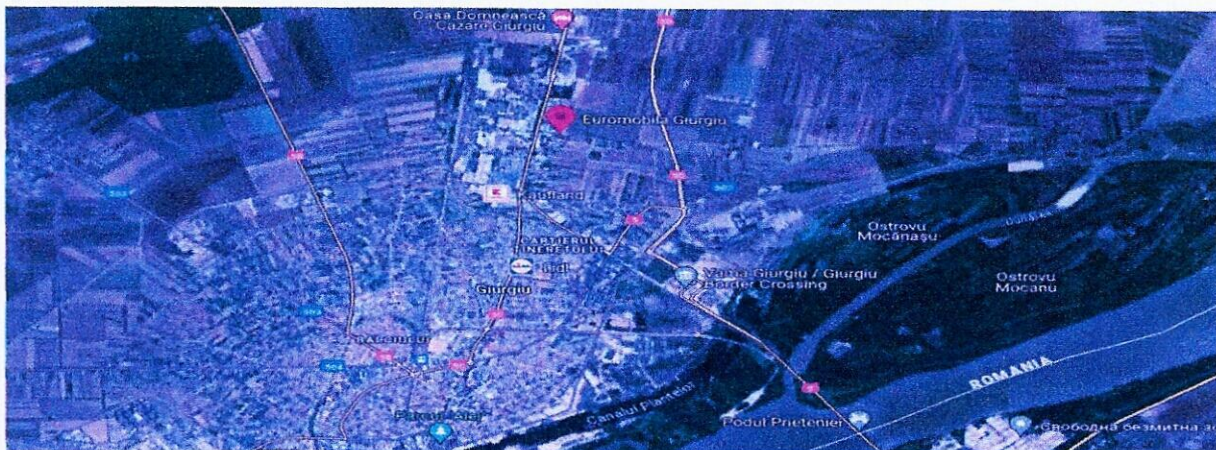
Vand teren pentru constructii 2175 mp, sau 4350 mp pe Strada Poligonului intrare din DN5 (E70 / E85) Giurgiu-Bucuresti, viz-a-viz de Biserica Remus in zona de vile. Utilitati: apa, curent electric la capatul terenului. 1000 mp plantati cu vita de vie. Teren cu potential pentru investitii. Pret negociabil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

📎 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=Cj0KCQIwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB



CEAROM EVALUARI SRL

38

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

Vând schimb teren intravilan cu apartament garsoniera auto

24 500 EUR negociabil

0722116876

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Publicat din 06.05.2024 la 15:25



Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă sferă ?

Contactează vânzător

Fă oferta

Vizualizări: 354

Raportează



A

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



LUISAVIAROMA



Descriere

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

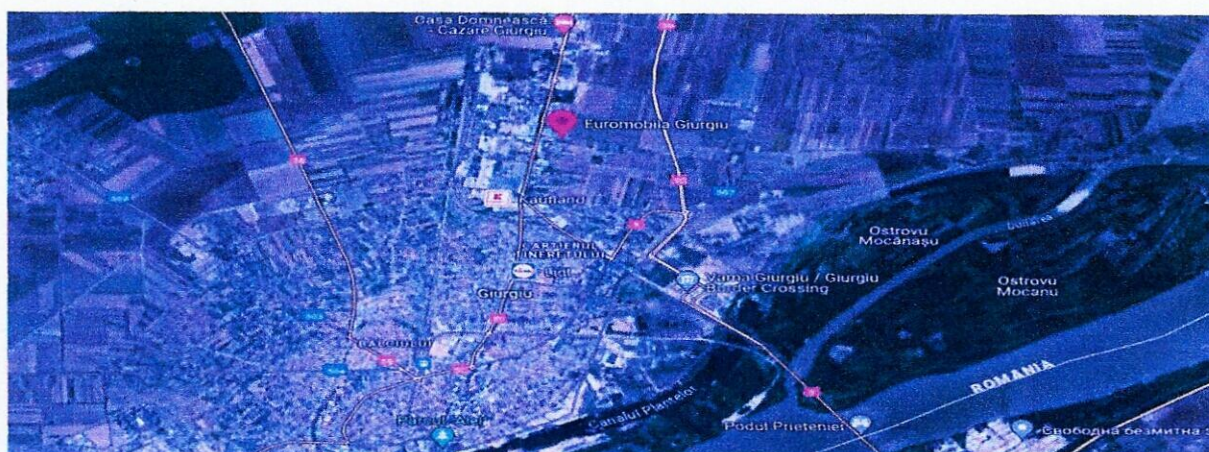
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html?_gl=1*1kkyx4f*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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



CEAROM EVALUARI SRL

39

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

CUJ:40056744, J17/1521/2018

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

Teren intravilan

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

20 EUR

0766142675

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 19

Raportează



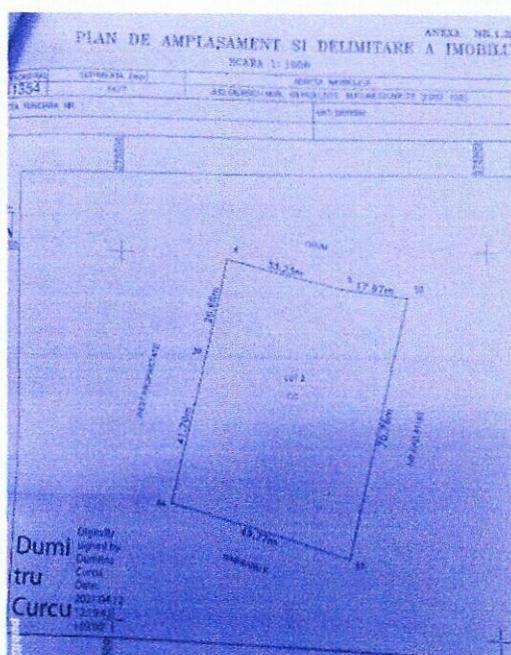
florin30maf

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

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

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

Vanzare teren intravilan Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

32 000 EUR negociabil

0740223803

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 853

Descriere

Vend în municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul brasului - Marin Anastasovici - la oca de 200 m de Dunare, un teren intravilan, de 1656 mp, cu posibilitate de extindere și cu deschidere pe două laturi ale terenului de forma dreptunghiulară, pentru acces la drumul public betonat. Locația este îngrădită cu gard din placi azbociment-prefabricate și dispune de o linie subterană proprietate privată de curent electric (de oca 300 m) de la stadion până la Dunare) linie activă cu curent electric 220 kWh și 380 kWh pentru care se deține contract de furnizare curent electric de la ENEL și la care plăta 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 reconstrucție a spațiilor inițiale.
Este o locație care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru câini de rasa, stație de reparat și de încărcare cu curent electric a autoturismelor, policare și oricare alte activități.
Vanzarea se face direct de către proprietar. Activul este liber de orice sarcini și are toate actele legale necesare vânzării imediate. Locația are carte funciara, în care apar și peretii inițiali, pentru care se poate solicita modernizarea clădirii fără a mai fi nevoie de cheltuieli suplimentare pentru obținerea actelor necesare pentru o construcție nouă.
Pretul este 19 euro/mp teren, - negociabil.
În cazul în care se considera necesitatea mai multor amănunte, acestea vi se vor da, la telefon.

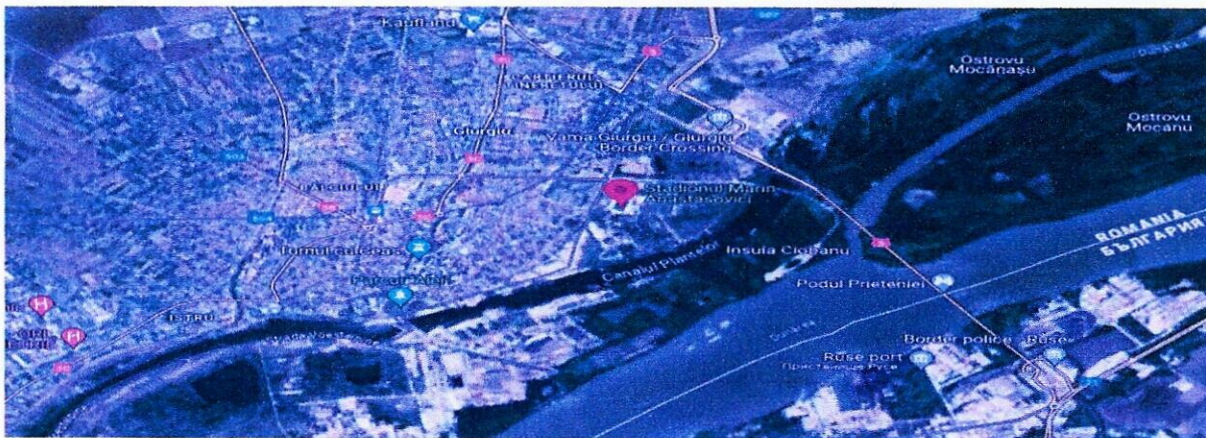
CEAROM EVALUARI SRL

40

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/Od0476dg494d7941227117df8f59771i.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 9/30/2025 5:40:13 PM

Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu cu deschidere 20 m la sos Ghizdaruului
 Utilitati - se pot trage din sos Ghizdaruului
 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



CEAROM EVALUARI SRL

41

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

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

Giurgiu, Giurgiu Sud-Vest

Vezi pe hartă

Teren intravilan Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu Sud-Vest

Vezi pe hartă

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

25 000 EUR

Publicat de: 10/3/2025 10:16:29 PM

Bună mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă șper ?

Conducă-vă vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 1536

Raportează

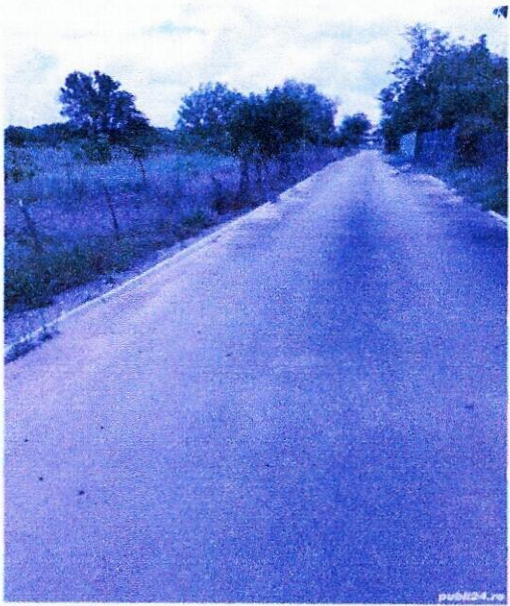
Marga

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f w t







1 / 4

Descriere

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



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-mun-giurgiu-2000-mp-categ-curti-constructii/61756213g7dh7i46d422204eg44f43i1.html>

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

45 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Nord  Văzi pe
harta

Valabil din 9/10/2025 4 04 57 AM

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

80 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu  Văzi pe harta

Valabil din 04/04/2025 12:24:45



0723190466

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

 Adaugă etichetă

Contactează vânzătorul

 Fă o ofertă

 Vizualizări: 866

 Raportează



ION

Vezi toate anunțurile

 Urmărește

Descriere

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



CEAROM EVALUARI SRL

43

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

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

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vest

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

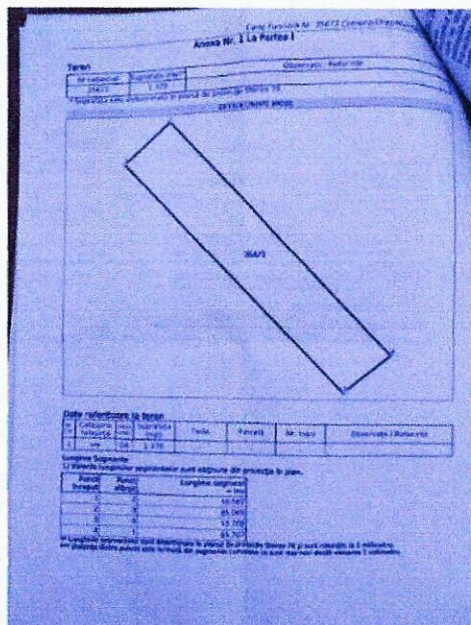
CF35673

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vest

Vatabil din 02/04/2024 11:41:55



0722265219

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

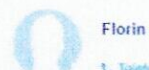
Adeaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări 453

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. stănescului), în suprafața totală de 1400mp din măsurători, deschidere 16ml, posibil lotizare, cadastru și infabulare se acceptă credit, variante

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI: 40056744, J17/1521/2018

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

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

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

0724877389

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

Publicat din 04.07.2024 10:39:35



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 850

Raportează



Stefan

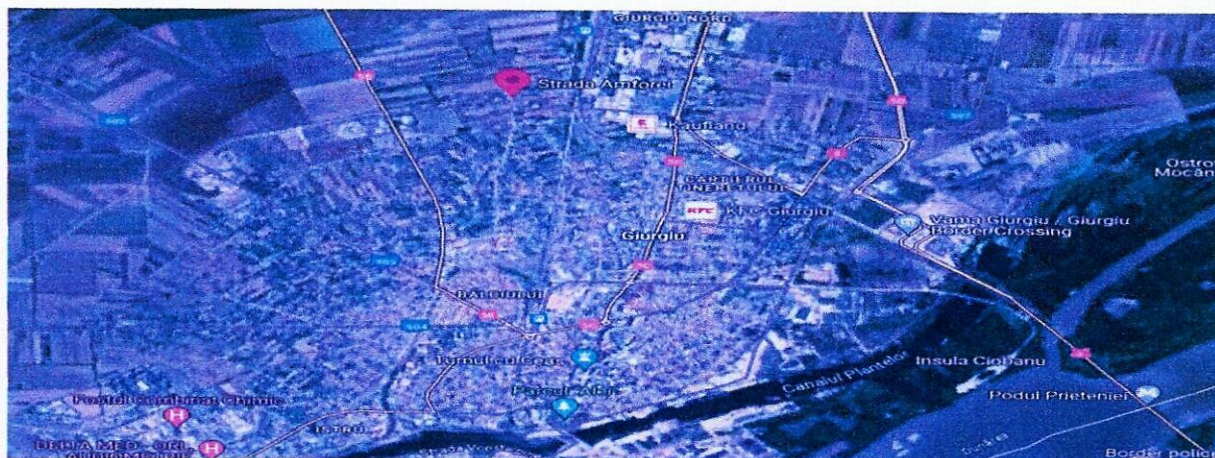
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro



CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

<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

14 EUR negociabil

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

Valabil din 31/11/2024 21:19:50

Descriere

Ofertă spre vanzare teren intravilan în suprafață de 6237 m.p. situat pe str. Neajlovului cu deschidere de 17 m l. oras Giurgiu judet Giurgiu Zona este în plină dezvoltare în vecinătate fiind construite multe case și vile Terenul este potrivit pentru construcție casa livada solarii parc auto etc. Posibilitate racordare la apa curentă gaze și electricitate. Pretul este de 14 Euro m.p. existând posibilitatea de a face schimb cu apartament/exclus etaj 4) plus diferenta. Tel

0729365651

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

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

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

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

Super oferta.

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

10 EUR

Valabil din 14/11/2024 15:48:22

Specificatii

Suprafata terenului	2000 0 m ²	Front stradal	100m
---------------------	-----------------------	---------------	------

Descriere

Giurgiu 2000 mp. intravilan cu posibilitate de extindere până la 3500 mp. Locatie in spatele Kaufland. Pret de criza !!

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0787635867

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

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

Teren intravilan

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

15 000 EUR

Valabil din 04/03/2024 14:29:32

Descriere

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

0756677740

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

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

Terenuri intravilane de vanzare

19 EUR

Giurgiu, Giurgiu

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

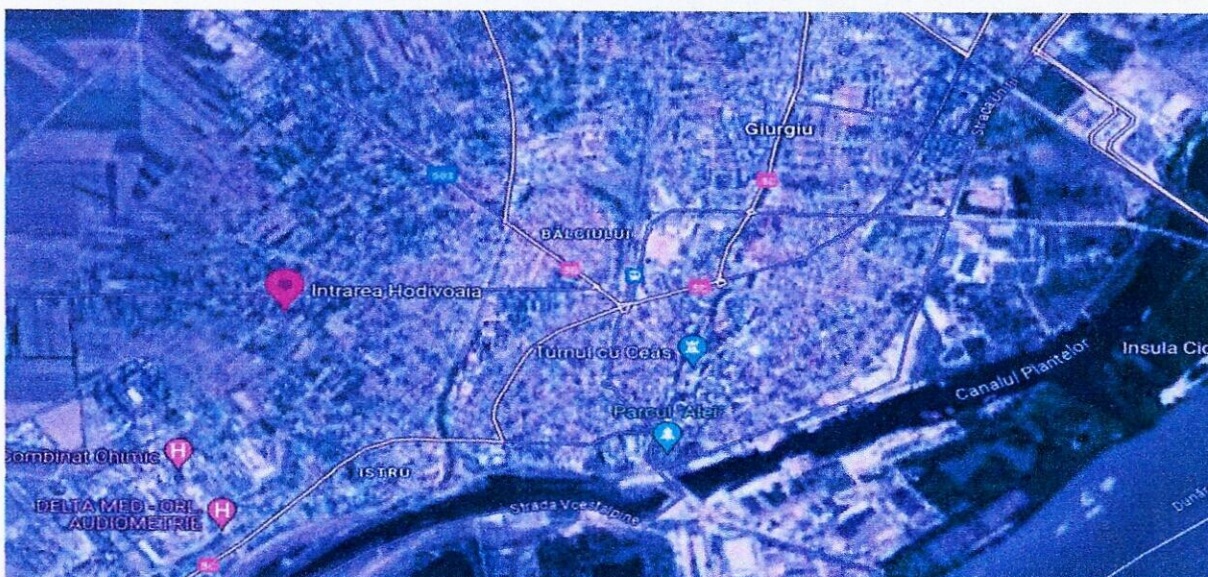
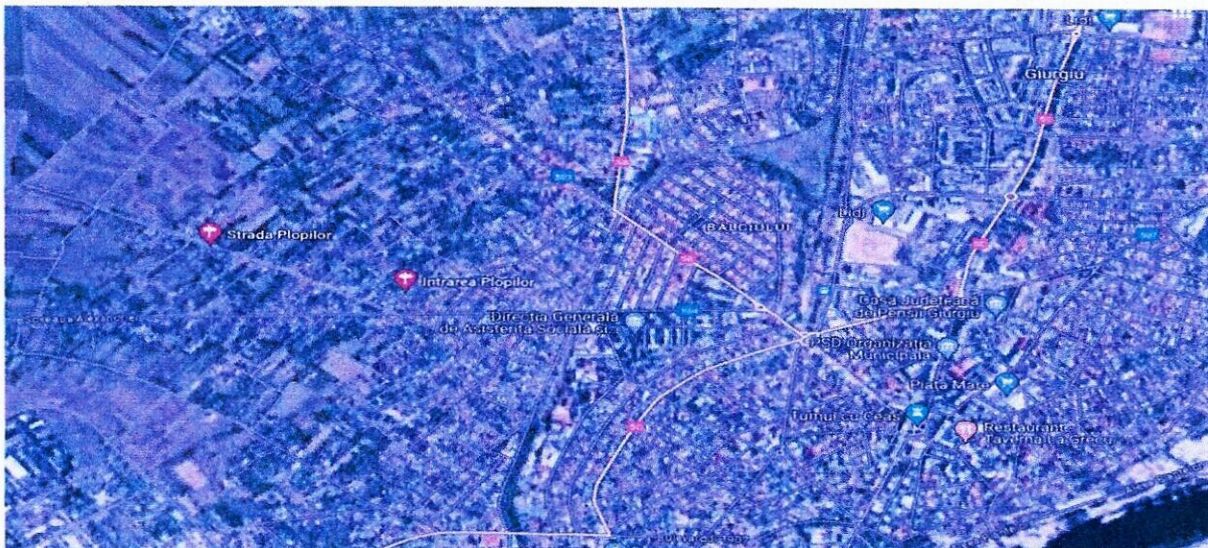
0767480290

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

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

Adaugă fisier ?



CEAROM EVALUARI SRL

47

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

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

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 9/1/2025 9 19 09 PM

Pamant intravilan

22 EUR negociabil

0751590572

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Pe ofertă

Vizualizări: 146

Raportecă



mesaros

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

Pământ intravilan de 5212 m pătrăți 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 din5 București!

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

Teren intravilan 1000 mp.

22 EUR negociabil

0727895264

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

Se vinde teren cu suprafata de 1000mp pe str Intrarea Soimului aproape de Vama. Are deschidere de 14.5 mp, se află între case si are acte în regulă. Staful de curent se afla langa teren si utilitățile sunt in zonă.

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?



CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

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

Teren intravilan

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

30 EUR

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

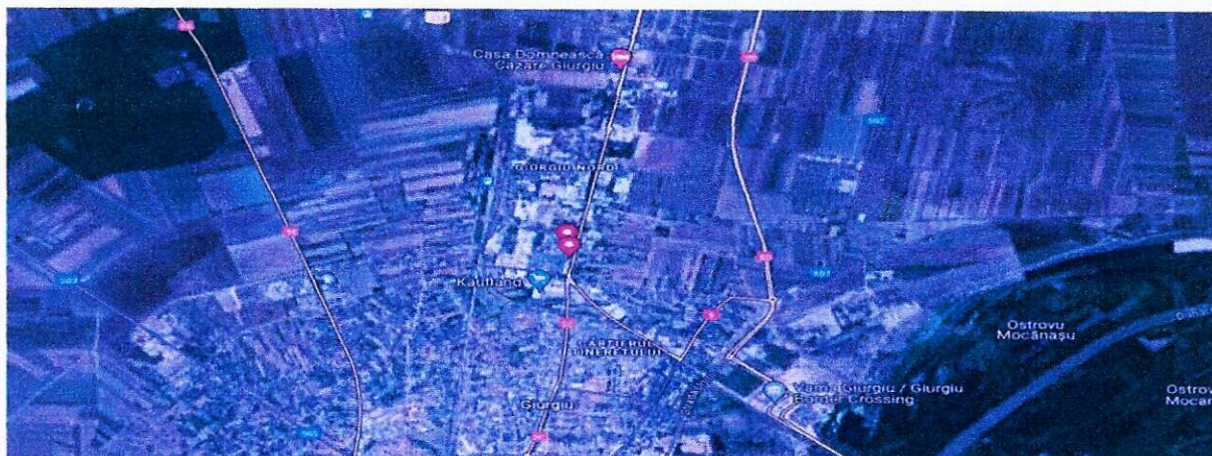
[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

Descriere

vis a vis Dunărea sos Bucuresti 10000 mp, 1 ha, deschidere 35 m, apa curent, 100 diversi pomi fructiferi, adăpost agricol, telefon -contactat-ne!

Vezi detalii pe www.romimo.ro



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

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

Valabil din 9/25/2025 9 59 37 AM

Vând Teren intravilan 700 mp

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

35 000 EUR

0726185265

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

Descriere

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



CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI: 40056744, J17/1521/2018

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

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 11/3/2025 9:18:17 AM



☑ Telefon validat



Nelu

Vezi toate anunțurile

0726186265

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-4000m/d6ee3911f7f4372092262d2ed924482e8.html>

Teren 4000m

17 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Cartierul Tineretului

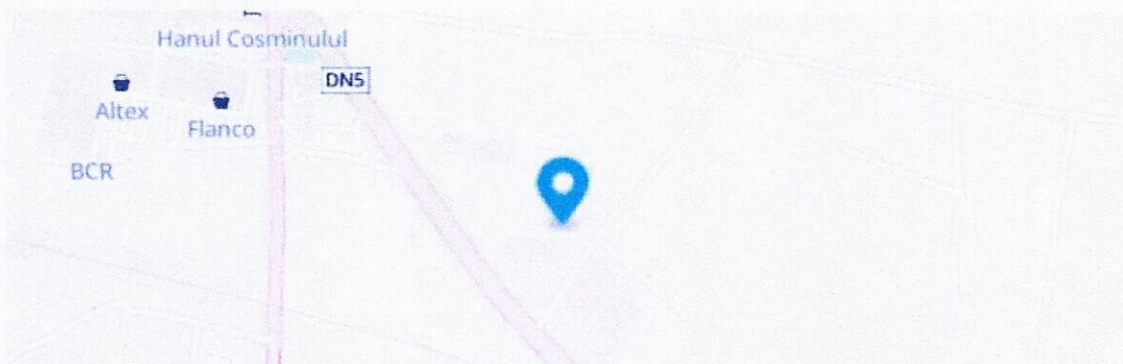
Valabil din 9/16/2025 11:35:32 AM

Teren 4000m

Giurgiu, Giurgiu Cartierul Tineretului Vezi pe hartă

Descriere

Vând teren în spate la fec 4000 m pătrăți neparcelat



11 EUR

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

Vând teren intravilan DN5D (autostrada nemteasca A5)

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

30 EUR

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



0727341124

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 27

Raportează

eLENA

Vânzător acreditat

Unsubscris

Descriere

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

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

Vând teren intravilan Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

11 800 EUR negociabil

Valabil din 12/30/2024 11:48:36



0733149580

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 1297

Raportează

Crețu Andreea

Specificații

Suprafata terenului 2280.0 m²

Descriere

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



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

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

19,99 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

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 harta](#)

Valabil din 10/03/2025 10:10:14



0724026795

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă favoritul](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă o ofertă](#)

Vizualizări: 834

[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

CEAROM EVALUARI SRL

52

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-dn5-giurgiu-bucuresti-1500mp-zona-plase-sudate-gecor/7b0063747f611535e.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](#)

Imaginile de 14/03/2024 10:37:08

0724026795

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

Contează vânzătorul

[Fă ofertă](#)

👁 Vizualizări: 834

🚩 Raportează



Cristian

📞 Telefon validat

[Vezi toate anunțurile](#)



Specificatii

Suprafata terenului 1500.0 m²

Descriere

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

Pret negociabil.

Telefon : suprafata totala: 1500

Alte caracteristici: < b>

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



CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

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



Postat 15 ianuarie 2025

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



Teren intravilan

16 000 €

Publicitate



RATA DE LA: 354 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 502 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

Cartier in dezvoltare .

preț 16000 euro

ID: 259153156

Vizualizări: 800

🚩 [Raportează](#)

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



Postat 23 decembrie 2024

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



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 in capat, urmeaza a fi asfaltata in totalitate. In apropiere sunt mai multe case construite. Terenul este împrejmuit cu plasa de sarma.

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

ID: 274231589

Vizualizări: 2356

Raportează



Postat 17 decembrie 2024

PRIVAT ⓘ



Persoana fizica

Pe OLX din martie 2021

Activ pe 03 Ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 211 6876

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu



Vand/schimb teren intravilan 2000 mp

23 500 € Prețul e negociabil

Publicitate



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 000 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 261900647

Vizualizări: 4818



Raportează

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



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

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

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

7183116 - Giurgiu (GR) 949.060 Netus/afip/afip

IMAGINE (1)

LOCALIZARE

ISTORIC (9)

Acțiuni

Proprietate
€ 129.060
+ 24,1% față de 127.960

PMZ
€ 12.000
+ 16,7% față de luna

Comparabile
60
+ 16,7% față de luna

Intrări noi pe piață
18
+ 13,3% față de luna

Valoarea Mediană Estimată

Giurgiu

Giurgiu

Totale actualizări

Afișare grafic

Tendința în ultimele 12 luni

Data

Eveniment

Preț

Sursa

Giurgiu

Giurgiu

24/10/2025

Actualizat

€ 129.060

olx.ro

Postat 23 septembrie 2025

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

129 060 € Prețuri negociabile

☐ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 717 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Postat 06 ianuarie 2018

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

143 400 € Prețuri negociabile

Publicat de

☐ VEI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 717 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan în Giurgiu, situat în zona societății 1 Decembrie 1918. 717 mp măsurat în cartea funciară cu o suprafață de 30 mp. Pe amplasament s-a construit 2 case. Bătrânești racordate la energie cu 2 contoare electrice, apă și canalizare cu posibilitate de racordare la gaze. Proiect 2006 mp. Detaliu la nr. 07*****86.

Pe 28/08/2018

Vizualizări: 74

☐ Raportează

DREPTURILE CONSUMATORILOR



PRIVAT

Lavinia

717 m² utilă, 1000 m² teren (2025)

Active pe 06 ianuarie 2018

Trmite mesaj

076 023 5486

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu,

Giurgiu

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

Postat 10 ianuarie 2025

Teren de închiriat

1 500 €

Publicitate

☐ RATA DE LA: 33 LEI

☐ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 600 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

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

ID: 28117335

Vizualizări: 64

☐ Raportează



PRIVAT



Beianu Marlean

Pe OLX din septembrie 2017

Activ pe 11 ianuarie 2025

Trmite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu,

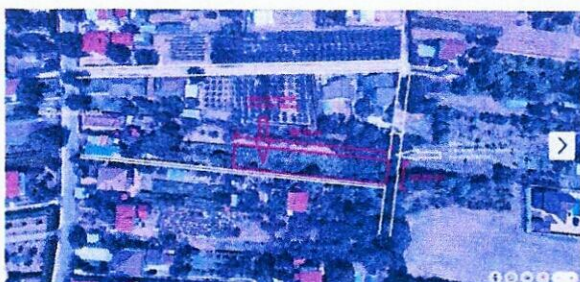
Giurgiu



Pe OLX de la 02 ianuarie 2025

Teren de vanzare Str. Negru Voda [Direct proprietar]

35 €



Postat 02 ianuarie 2025



Teren de vanzare Str. Negru Voda [Direct proprietar]

40 €

Publicitate



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana 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.

Possibilitate racordare APA, GAZE, CURENT , CANALIZARE.

Pretul este de 49 Euro/mp.

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

ID: 276160231

Vizualizări: 751

Raportează

CEAROM EVALUARI SRL

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

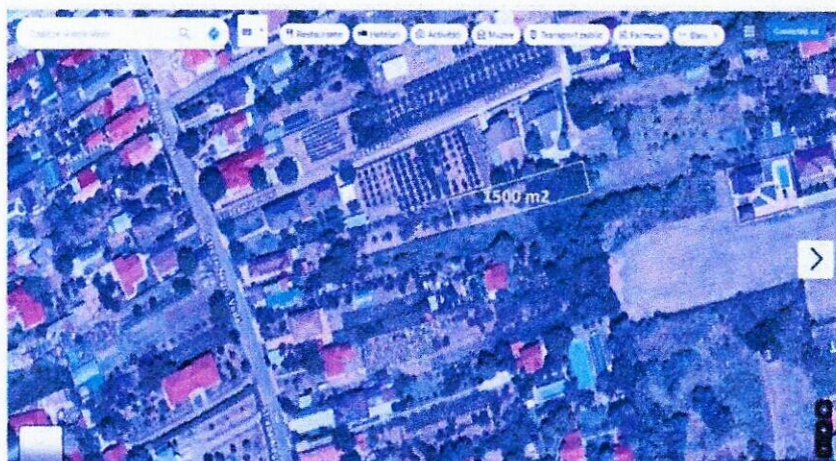
CUI:40056744, J17/1521/2018

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

Postat 22 septembrie 2025

Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

55 € Prețul e negociabil



Postat 21 decembrie 2024



Victor Nitu

Pe OLX din iunie 2012

Activ pe 21 decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 073 984 0979

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

50 € Prețul e negociabil

Publicitate



RATA DE LA: 1 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 500 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 273019708

Vizualizări: 1382

🚩 Raportează

Postat 20 septembrie 2025

Teren de vanzare sau închiriere

25 € Prețul e negociabil



Postat 16 octombrie 2025

Teren de vanzare sau închiriere

25 € Prețul e negociabil

Postat 14 ianuarie 2025

PRIVAT ⓘ



laviniasturza1991

Te-Click din decembrie 2017

Activ pe 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 738 4721

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu



Teren de vanzare sau închiriere

23 € Prețul e negociabil

Publicitate



RATA DE LA: 1 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

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

Sau schimb cu apartament.

23 euro mp negociabil.

ID: 249284441

Vizualizări: 4057

Raportează

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

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Văzută din 1.8/2025 18:17:38 AM

Descriere

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

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

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

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

Pretul este 19 euro/mp teren, - negociabil.

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

Octav
Vezi toate anunțurile
0740223803

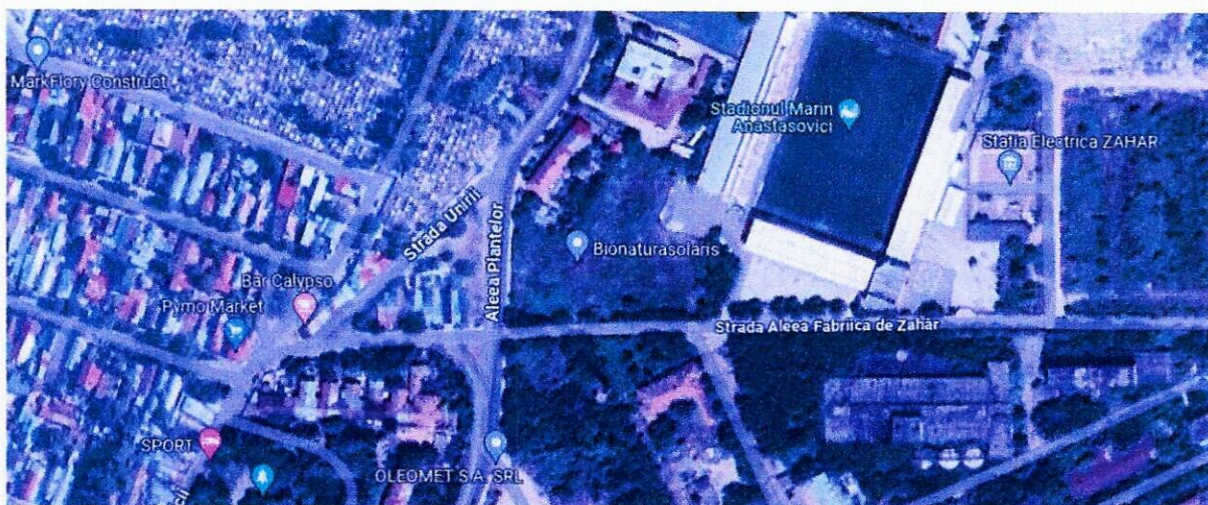
Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd2582ee0hi.html>

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

30 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Publicat din 21/12/2017 la ora 11:49



Telefon validat



Serafim florin
Vezi toate anunţurile

0762300346

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

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

A fost 39 eur/mp

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

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

39 EUR negociabil

0762300346

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Publicat din 14/02/2017 la ora 20:10

Repostat automat

Bună, mă interesează oferta



CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

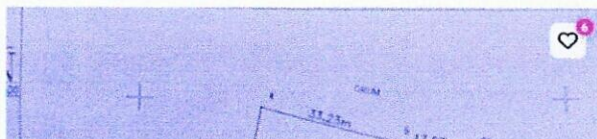
<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html>

Teren intravilan

25 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Validat din 11/4/2025 4:50:26 PM



Telefon validat

florin30maf

Vezi toate anunțurile

Teren intravilan

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Validat din 11/10/2025 01:12:40 PM



Telefon validat

florin30maf

Vezi toate anunțurile

0766142675

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

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



CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



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 modificari de pret

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



Șoseaua Bucuresti



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

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

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

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

Valabil din 11/5/2025 10:24:28 PM



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

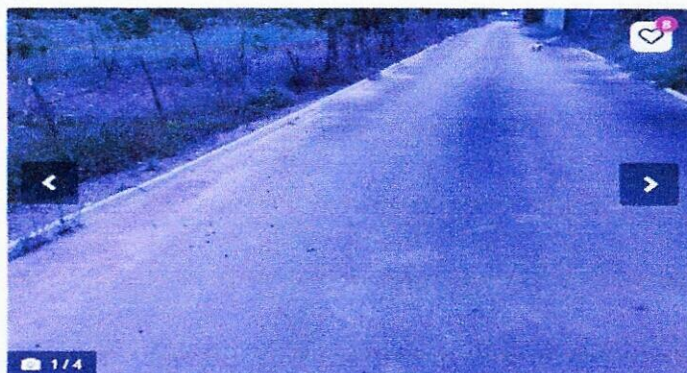
Valabil din 10/3/2025 10:16:29 PM

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

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

Valabil din 11/12/2024 10:58:25 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 **FACTIV** 12/12/2024 23:54

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT



25.000 €
Pret initial

GRAFIC



Descriere

Teren intravilan Giurgiu

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

Localizare

Intrarea Navodului

Giurgiu (GR)

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

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

Teren intravilan municipiul Giurgiu,
S=2500mp

25 EUR

Giurgiu, Giurgiu Timitești Văz pe hartă

Publicat on 03/12/2024 08:32



Telefon / WhatsApp

Florentina

Vezi toate anunțurile

0722799660

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 - Bucuresti, fiind pretabil construrii de locuinte.

Energie electrica la limita de proprietate.



Giurgiu (GR)

265 ZILF 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*RONMLjE3MzMyMzg3NDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBSOVpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..* 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:	agrícola
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	3325 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă
Tip vânzător:	agenție

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

50 000 € 15 €/m²



Violeta Anciu

Remax Klass

0371 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

**IA-ȚI CASA
PENTRU CASA TA C**

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

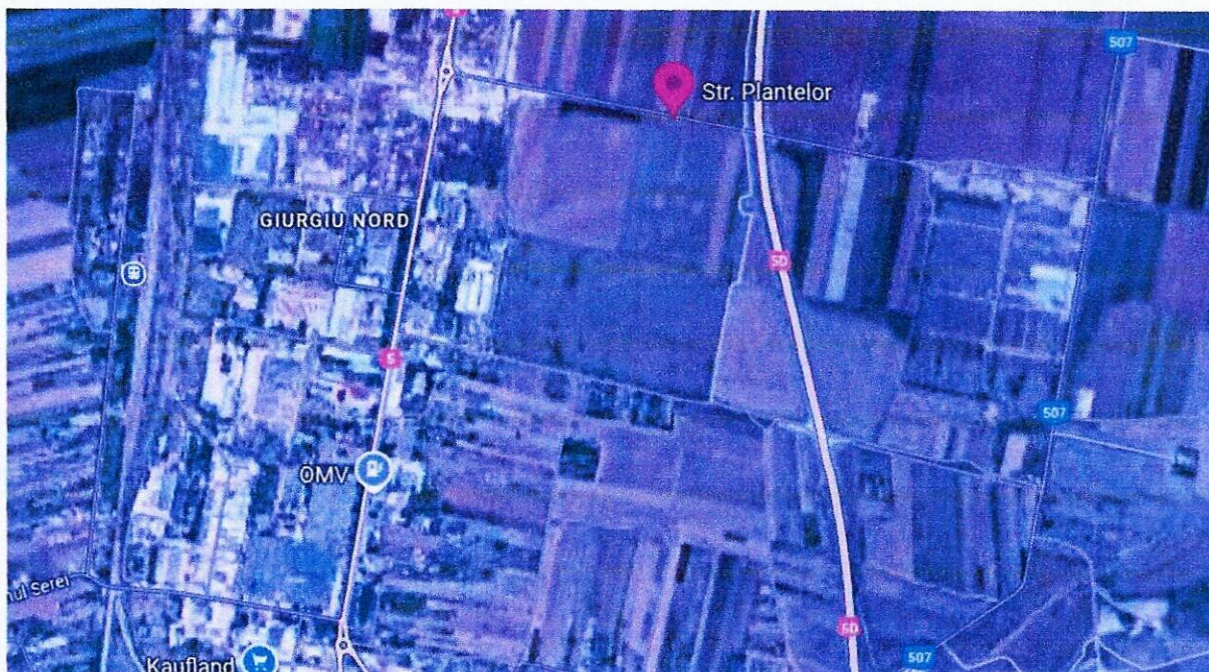
Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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

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

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

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



Teren intravilan I Neajlovului -Giurgiu I Acces auto

Semicentral, Judetul Giurgiu - Vezi Harta

13.95 €/mp

87.000 €

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



Partener Imobiliare.ro Finance



KING IMOBILIARE

Acces la Națională

KING IMOBILIARE (PRO)



0374451090

0720762675

[Trimite mesaj](#)

Descriere

Teren intravilan I Neajlovului -Giurgiu I Acces auto

P95542 KING IMOBILAIRE va propune spre vanzare un teren intravilan in Giurgiu pe strada Neajlovului.

Dimensiuni : 6237m si este compus din 2 parcele : 3734m si 2503 . Intravilan, utilitati la strada. Zona este in plina dezvoltare, in vecinatatea lui fiind construite mai multe case, vile.

Acesta poate sa fie achizitionat separat sau si total.

De asemenea se poate cumpara ca investitie si parcelabil ulterior.

ID anunț: 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, Judetul Giurgiu - [Vezi Harta](#)

831 € + TVA / mp

142.000 € + TVA

Rate de la 3.220 RON/luna [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

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

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

Giurgiu / Giurgiu

120.000 €

Rată estimată

2.660 Lei/lună

Avans (15%)

89.460 lei

Perioada împrumutului

30 ani

Simulează credit

 **ipotecare.ro**



KING IMOBILIARE

OFICIUL SANIT IMOBILIAR

Vezi toate anunțurile

4037 445 1092

număr de telefon verificat

 Trimite mesaj

 Solicită vizionare

 Salvează la favorite

Galerie Foto

Specificatii detaliate

Localizare

Despre zonă

Anunțurile utilizatorului

Specificații

Suprafață teren

10000 m²

Clasificare teren

Intravilan

Comision cumpărător

3%

Utilități

Curent, Apă, Canalizare, Gaz

Tip teren

Construibil

Tip tranzacție

Vânzare

Tip vânzător

Companie

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

Dimensiuni : 27 m lățime 370 m lungime.

Intravilan, utilități la stradă.

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

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

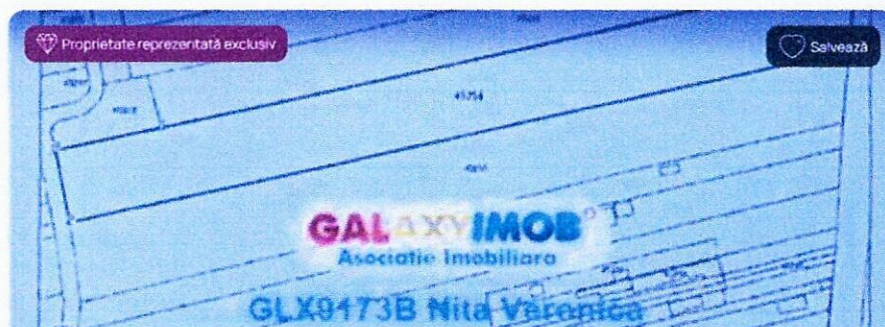
Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie

Central Judetul Giurgiu - Vezi Harta

13.24 €/mp

149.000 €

Rate de la 3.379 RON/lună [simulează credit](#)



Nita Veronica
Partener Galaxi Imob
GALAXY IMOB (PRO)

0742083373
Apelează acum

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie

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

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

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

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

ID anunt: X17L132L2

Actualizat in: 15.01.2025

Suprafata teren:	11250 mp	Clasificare teren:	Intravilan
Tip teren:	Constructii	Front stradal:	67 m

DESTINATIE

Rezidential

ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html?_gl=1*kqjarf*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-OrfyO0m2FEC_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAaAtPwEALw_wcB

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 1/15/2025 5 13 43 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/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/ihei2235ffg070i112efg422415820117.html>

Teren intravilan

12 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 1/15/2025 5 12 04 PM

Descriere

Vand teren 4000m in GiurgiuTerenul se afla in spate la TecIPret 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/immobiliare/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

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

Teren 4000m

11 EUR

Giurgiu, Giurgiu Cartierul Tinerețului
Vezi pe hartă

Valabil din 11/03/2025 10:34 AM



Lucretia Lungu

Vezi toate anunțurile

0799666590

Descriere

Vand teren in spate la tec.4000 m patrati.neparcelat



<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 11/04/2024 6:59 PM



Trifu Gheorghe

Vezi toate anunțurile

Descriere

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-mun-giurgiu-2000-mp-categ-curti-constructii/61756213g7dh7i46d422204eg44f43i1.html>

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

45 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Nord Vezi pe hartă

Valabil din 11/08/2025 7:33:29 AM

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

80 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 10/08/2025 7:41:24 PM




ION
Vezi toate anunțurile
0723190466

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

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=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Posibil schimb cu garsoniera autoturism plus diferență

23 000 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 11/08/2025 8:05:29 PM




S A
Vezi toate anunțurile
0722116876

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

A fost ofertat si cu 24500 euro

CEAROM EVALUARI SRL

76

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

Vând schimb teren intravilan cu apartament garschiera auto

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

24 500 EUR negociabil

Vădăți din 11/14/2025 10:34 22 PM



0722118879

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă fișier ?

Adaugă fișier ?

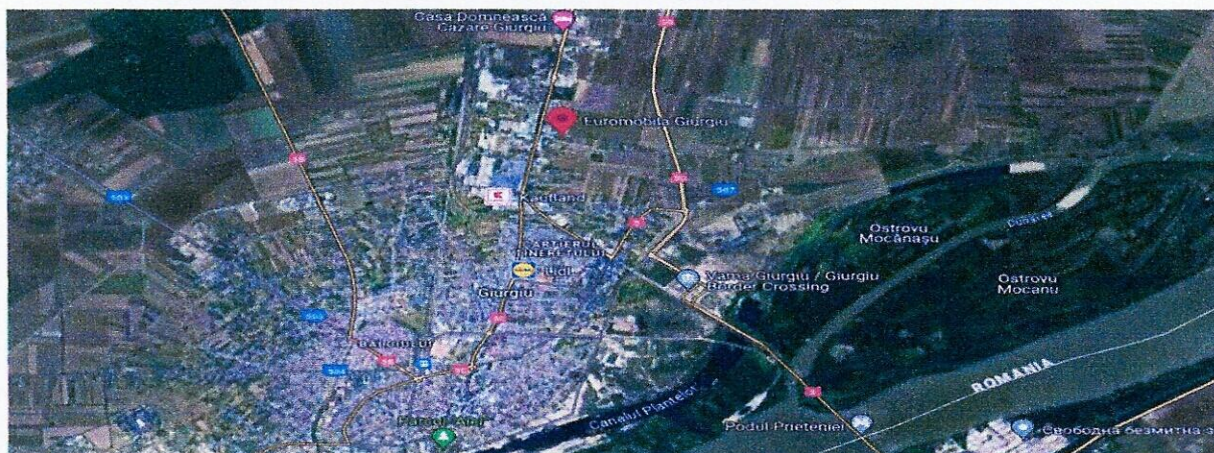
Adaugă fișier ?

Adaugă fișier ?

S

Adaugă fișier ?

Adaugă fișier ?



Teren

21 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Vădăți din 11/14/2025 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

C

p.crinela

Vezi toate anunțurile

0744111777

Contactează vânzătorul

A FOST OFERTAT si cu 15 EU/mp

Teren

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

15 EUR negociabil

Vădăți din 11/14/2025 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 - 18 euro mp
- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 13 euro mp
vecinatati case si vile

0744111777

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

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

Super oferta.

10 EUR

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe hartă](#)

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

Specificații

Suprafata terenului 2800 m²

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 valat

 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/g09g4230ed1d755d1ehef89h6e1f306h.html>

Teren de vanzare oras Giurgiu, jud. Giurgiu

12 EUR

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 11/7/2025 9:37:21 PM

Teren de vanzare oras Giurgiu, jud. Giurgiu

12 EUR

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe hartă](#)

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

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

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 12/10/2024 10:34:40 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 9/25/2025 12:47 PM



📞 Telefon validat

Florin

[Vezi toate anunțurile](#)

0722265219

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

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

Teren de vânzare în mun. Giurgiu

23 EUR

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

Valabil din 9/25/2024 7:19:31 PM



📞 Telefon validat

alex slav

[Vezi toate anunțurile](#)

0762267286

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Teren de vânzare în mun. Giurgiu, str. Năvodului, nr. 7, suprafață 2500mp, deschidere 17m, apă și canalizarea sunt trase pe loc, curent electric și gaze la poartă, terenul este împrejmuit integral cu gard din plasă bordurată, stradă asfaltată. 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 10/5/2025 2:13:41 PM

Descriere

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

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

A FOST OFERTAT si cu 12 EUR/MP

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html? gl=1*erfbu0* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

Teren

12 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 10/5/2025 10:10:00 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

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta

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

Urgent Giurgiu teren constructii

29 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 10/5/2025 11:00:19 PM

Specificatii

Suprafata terenului	1500 m ²
Front stradal	28
Destinatie	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

G

Valentin

Vezi toate anunțurile

0727433282

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



ANEXA 4 – ACTE



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246 211.627; 215.631
mobil: 904 0372 735 333

cod poștal 060044
fax: 004 0246 215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.48.393/13.05.2026

Către,

S.C. CEAROM EVALUĂRI S.R.L.

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

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.106626/13.09.2025 și Actul adițional nr.1/137875/17.12.2025, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței, pentru concesiunea terenului intravilan, situat în Municipiul Giurgiu, Strada Petre Ghelmez, adiacent bloc C8, în suprafață de 1.535 mp., aflat în domeniul privat al Municipiului Giurgiu, pe o perioadă de 25 ani.

Atașăm alăturat Cartea Funciară nr.35105 și Certificatul de urbanism nr.455/17.09.2025.

PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU
VICEPRIMAR,
Ionel Muscălu

DIRECȚIA PATRIMONIU
Director Executiv,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina HURCEA



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35105 Giurgiu

Nr. cerere 57761
Ziua 13
Luna 05
Anul 2026

Cod verificare
10205214461



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, DAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str. PETRE GHELMEZ, ADIACENT BLOC C8

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35105		1.535	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
31748 / 10/07/2013	
Act Administrativ nr. HCM 91, din 22/04/2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU (act administrativ nr. 15604/01-07-2013 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de atestare, dobandit prin	A1
Lege, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIULUI GIURGIU - DOMENIU PRIVAT	

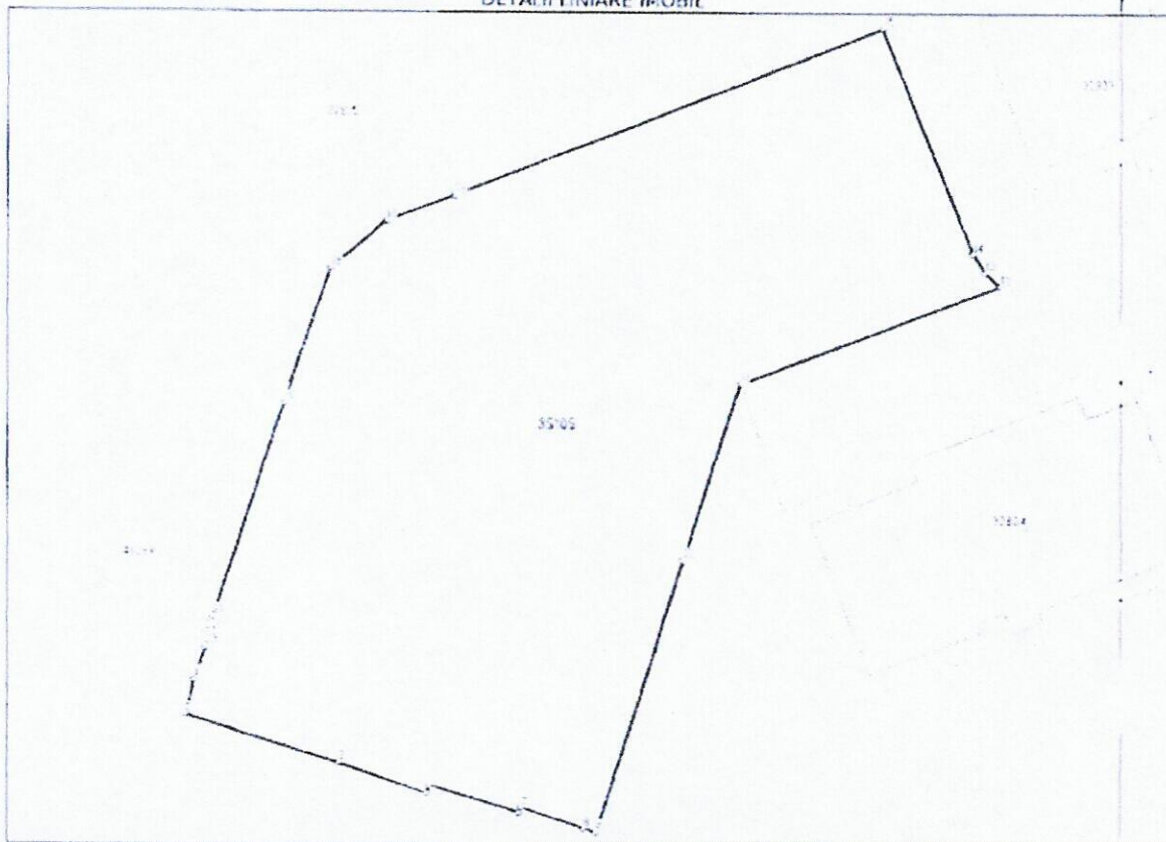
C. Partea III. SARCINI .

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

TEREN

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35105	1.535	

* 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	1.535	-	-	-	

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	2.511
3	4	6.448
5	6	6.42
7	8	4.447
9	10	19.708
11	12	18.891

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	10.974
4	5	0.58
6	7	0.398
8	9	0.921
10	11	12.781
12	13	1.407

inceput	stârșit	(= (m))
13	14	1.517
15	16	31.295
17	18	5.025
19	20	14.959
21	22	1.177
23	1	2.322

inceput	stârșit	(= (m))
14	15	16.681
16	17	4.984
18	19	9.918
20	21	0.476
22	23	1.027

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

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

Data și ora generării,
 13/05/2026, 10:22

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 455 din 17.09.2025

În scopul:

" CONCESIONARE IMOBIL "

Ca urmare a cererii adresate de Marius Cesar JEGA în calitate de coordonator al Compartimentului Cadastru al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. București, nr. 49-51, tel. 0246211627, înregistrată la nr. 10234 din 15.09.2025;

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, str. Petre Ghelmeș adiacent Bl. C8, CF nr. 35105, nr. cad. 35105, sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/ 2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/ 2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021 și 225/2023,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil - teren (S = 1535 mp) aflat în domeniul privat al municipiului Giurgiu, cf. Act Administrativ nr. 91 din 22/04/2010 emis de Consiliul Local al Mun. Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu

- nu este grevat de sarcini cf. extras CF nr. 35105 (nr. cerere 109438/ 10.09.2025)

- nu sunt interdicții de construire

- terenul poate fi afectat de existența unor rețele edilitare

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, imobilul se află în unitatea teritorială de referință LI1 - Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale precum și CC1 - Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificând în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare. Având în vedere situarea terenului adiacent str. Petre Ghelmeș care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propus cu un profil de min. 20,00m carosabil 2 benzi pe sens (4x 3,5m), spațiu verde (2x 1m) și spațiu pietonal (2x 2m), se stabilește aliniamentul reglementat - respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 10m din axul drumului;

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

- UTILIZĂRI ADMISE:

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

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea din categoriile IS1, S2A, IS3, IS4, IS5, IS6, în condițiile cuprinse la capitolele respective și în prezentul capitol; construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare. Locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial: funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare. Supraetajarea/ mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă este posibilă asigurarea parcajelor aferente, a spațiilor verzi și celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014 și pentru locuitori existenți și pentru cei suplimentari; pentru mai multe tronsoane duble mansardarea este obligatoriu să fie integrală, mansardarea va fi însoțită obligatoriu de renovarea integrală a fațadelor și, dacă este cazul, de reabilitare termică. Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată, cu grad redus de perturbare a locuinței și

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8.00 și 20.00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariate, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc. Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacia, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studouri foto, case de schimb valutar etc. Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate. Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună. Inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, aferente blocurilor existente iar noile construcții respectă reglementările zonei. Se admit construcții provizorii pe durata determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii, permise în zonă.

- UTILIZĂRI INTERZISE

Activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații, etc., se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor, etc., curățatori chimici; depozitare en-gros sau mic-gros; depozitarea de materiale refozabile, platforme de precolecare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; stații de betoane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora; anexe gospodărești; orice alte utilizări care nu sunt incluse la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschiderea la stradă de minim 20m. Clădirile colective de locuit cu parter (parter și mezanin) comercial pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se pot dispune la aliniamentul existent clădirile cu vitrine, care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent, în cazul în care aliniamentul existent nu este mai mic decât cel reglementat pentru strada respectivă. Înălțimea totală a clădirii nu depășește distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului este de minim 2m, pentru străzi de categoria a III-a și inferioare sau minim 2,5m pentru străzi de categorie superioară. În celelalte cazuri clădirile se vor retrage de la aliniament (de la aliniamentul reglementat al parcelei) cu o distanță de minim 3m pentru străzi de categoria a III-a sau inferioară și minim 5m în cazul străzilor de categorie superioară, dar nu cu mai puțin jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente (exemplu: strada cu distanța între aliniamente 10m, clădire cu $P+5=18m$, $18-10=8m$ diferența între gabaritul străzii și înălțimea clădirii, retragere minimă obligatorie: $\frac{1}{2} \times 8m = 4m$). La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie 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. În cazul situații la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile. Banda de construibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea clădirilor.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren. Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 20m fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren. În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 3m; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5m. Distanța între noua clădire și construcțiile existente în vecinătate, care sunt locuințe sau alte funcțiuni care necesită lumina naturală va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,5m; în cazul inserției de clădiri noi cu funcțiuni complementare din categoria IS1, IS2A, IS5 sau IS6 care nu provoacă dezagremente locuințelor (nu produc aglomerație, zgomot, fum, mirosuri, etc.), și au maxim $P+2$ niveluri cu H_{max} la cornișă 10m, distanța dintre noua construcție și blocul de locuințe poate fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai joase dar nu mai puțin de 3,5m; distanțele prevăzute la prezentul alineat pot fi reduse la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,5m în cazul în care se demonstrează, printr-un studiu de însorire, asigurarea a minim 2 ore de însorire, la solstițiul de iarnă, pentru camerele de locuit sau alte spații care necesită iluminat natural. Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 18m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale. Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m. Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, situate până la o distanță de maxim 20m de la aliniament. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

une pe rașevare (respectiv) Căminul de copii sau destinate altor activități care necesită lumina naturală.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă. Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează: câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafață desfășurată până la 120mp; câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafață desfășurată peste 120mp; câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100mp pentru locuințe semicolective și colective; câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100mp pentru locuințe semicolective și colective; b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori. Inserția garajelor este nerecomandată, în mod excepțional este posibilă amplasarea bateriilor de garaje pe baza unui PUZ care să reglementeze amplasarea acestora ținând seama de circulația rutieră și pietonală, de bilanțul spațiilor verzi, al locurilor de parcare și al locurilor de joacă aferente apartamentelor din zonă. Parcajele vor respecta Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022”.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 15m (P+4); se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează: Se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°. Clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor. În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2mp/locuitor spațiu verde și 1,3mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii. Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpini peste 15cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

- ÎMPREJMUIRI

În cazul clădirilor izolate sau cuplate, retrase de la stradă este posibilă împrejmuirea terenului cu respectarea aliniamentului reglementat; gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,5m din care un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2m și se recomandă a se realiza din materiale opace.

POT maxim = 30%; CUT maxim pentru înălțimi P+3-4 = 1,5mp ADC/ mp teren.

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr./ nr. cad. 35105, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul autorizarea unei investiții poate fi condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism.

Imobilul identificat cu CF nr./ nr. cad. 35105, este construibil doar dacă sunt îndeplinite cumulativ toate condițiile precizate în regimul tehnic, inclusiv a condițiilor referitoare la asigurarea accesului carosabil la drum public sau privat; asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere, etc.

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

„CONCESIONARE IMOBIL”

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/ 11/ CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/ 35/ CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/ 337/ CEE și a Directivei 96/ 61/ CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ nel încadrarea 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 domeniului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/ sau a procedurii de evaluare adecvată în urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

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

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

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

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

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

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
GENERAL

Achită taxa de scriu cr. Legii nr. 227/ 2015, art. 476, lit. e)

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