



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 157/15.06.2026

privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren 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 Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 60 847 / 16.06.2026 2026;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- solicitarea nr.1/14.04.2025 a societății MARVEUS S.R.L., prin administrator Cercel 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 concesionare a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu;
- prevederile art.308, art.309, art.312, alin.(1) și alin.(3) și art.362, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, ale art.13 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129, alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „b”, 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 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.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 Consiliului Local.

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

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

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN**

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea nr.1/14.04.2025 a societății MARVEUS S.R.L., prin administrator Cercel Cristian, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.37.762/14.04.2026 se solicită concesionarea terenului în suprafață de 1.535 mp., situat în Strada Petre Ghelmez, adiacent bloc C8, în vederea construirii unui imobil – locuințe colective P+4E+5Er, amenajare parcaje auto în incintă, amenajare incintă, alei pietonale și carosabile, amenajare accese auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, spații verzi, rețele interioare, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.535 mp., care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Stejarului, identificat cu număr cadastral 35105, a fost întocmit Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.56.097/03.06.2026.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele și regimul tehnic din Certificatul de urbanism nr.455/17.09.2025 emis de către Direcția Arhitect Șef.

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

„ Hotărâre privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață 1.535 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 35105, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Strada Petre Ghelmez, adiacent bloc C8”

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, va întocmi raportul de specialitate pe care îl va susține în fața comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului pentru avizare.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.58.543/10.06.2026, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre privind însușirea propunerii de concesiune prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 35105, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Petre Ghelmez, adiacent bloc C8, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.136, alin.(8), lit."b,, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Direcția Patrimoniu, Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, concesiunea prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare, a unui teren aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 1.535 mp., identificat cu număr cadastral 35105, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Petre Ghelmez, adiacent bloc C8.

Prin adresa nr.1/14.04.2025 înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.37.762/14.04.2026, societatea MARVEUS S.R.L., prin administrator Cercel Cristian, solicită concesiunea terenului în suprafață de 1.535 mp., situat în Strada Petre Ghelmez, adiacent bloc C8, în vederea construirii unui imobil – locuințe colective P+4E+5Er, amenajare parcaje auto în incintă, amenajare incintă, alei pietonale și carosabile, amenajare accese auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, spații verzi, rețele interioare, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele Certificatului de urbanism nr.455/17.09.2025, emis de către Direcția Arhitect Șef - Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.535 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 47906a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.56.097/03.06.2026.

Documentația de atribuire a contractului de concesiune va fi elaborată odată cu caietul de sarcini și va fi supusă aprobării Consiliului Local.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

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

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

**DIRECTOR EXECUTIV,
Direcția Patrimoniu**

Cristian TRĂISTARU

**ÎNTOCMIT,
Burcea Mădălina**

DE ACORD:
PRIMAR, <
Adrian ANGHELESCU

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, concesionarea prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare, a unui teren aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 1.535 mp., identificat cu număr cadastral 35105, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Petre Ghelmez, adiacent bloc C8.

Prin adresa nr.1/14.04.2025 înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.37.762/14.04.2026, societatea MARVEUS S.R.L., prin administrator Cercel Cristian, solicită concesionarea terenului în suprafață de 1.535 mp., situat în Strada Petre Ghelmez, adiacent bloc C8, în vederea construirii unui imobil – locuințe colective P+4E+5Er, amenajare parcaje auto în incintă, amenajare incintă, alei pietonale și carosabile, amenajare accese auto și pietonale, racorduri la drumurile publice, spații verzi, rețele interioare, împrejmuire teren și organizare de execuție lucrări.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele Certificatului de urbanism nr.455/17.09.2025, emis de către Direcția Arhitect Șef - Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 1.535 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 47906a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.56.097/03.06.2026.

Documentația de atribuire a contractului de concesiune va fi elaborată odată cu caietul de sarcini și va fi supusă aprobării Consiliului Local.

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Burcea Madalina

ANEXA 1



VIERU LAURENTIU-
EMIL

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

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PRIVIND INIȚIEREA 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 redeventei din concesiune și stabilirea acesteia

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

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: 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 in 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 in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare executarii, in maxim 25 de ani.

Potrivit art. 306 alin. (1) C. Adm., contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se încheie în conformitate cu legea romană, 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 in vedere valorile obtinute in raportul de evaluare si utilizarea terenului (curti-constructii) pentru estimarea valorii minime a redevenței din concesiune a fost utilizata valoarea obtinuta prin abordarea prin piata metoda comparatiei vanzarilor.

Abordarea prin piata - metoda comparației vanzarilor are la baza analiza comparativa a proprietatilor similare ofertate la vanzare, identificate pe piata, 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 urmatoarele:

Abordarea prin piata

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

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 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 arii naturale protejate.

Intocmit de:

CEAROM EVALUARI SRL



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
EMIL

Semnat digital de VIERU
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

Echipe 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: <input checked="" type="checkbox"/>	Concesionar: <input type="checkbox"/>	Libera: <input checked="" type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanța
	Electrice	<input checked="" type="checkbox"/>	La limita
	Incalzire	<input type="checkbox"/>	La limita
	Alimentare cu apa	<input checked="" type="checkbox"/>	La limita
	Alimentare cu gaze	<input checked="" type="checkbox"/>	La limita
	Canalizare	<input checked="" type="checkbox"/>	La limita

Abateri de la cartea funciara:	Nu	
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> 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, inscrisa 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.

VIERULAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUT. 0705/2026

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1. Beneficiarul: PRIMARIA GIURGIU, persoană juridică.

1.2.2. Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

Evaluatorul își asumă răspunderea doar față de client și utilizatorii desemnați, specificați mai sus, în condițiile 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 DESEMNAȚA A EVALUĂRII

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 PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUĂRII

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, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Această 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 că toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviciate; orice abatere de la această ipoteză 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 țin 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 că evaluarea să se realizeze în ipoteza că 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/DetaliiDocument/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

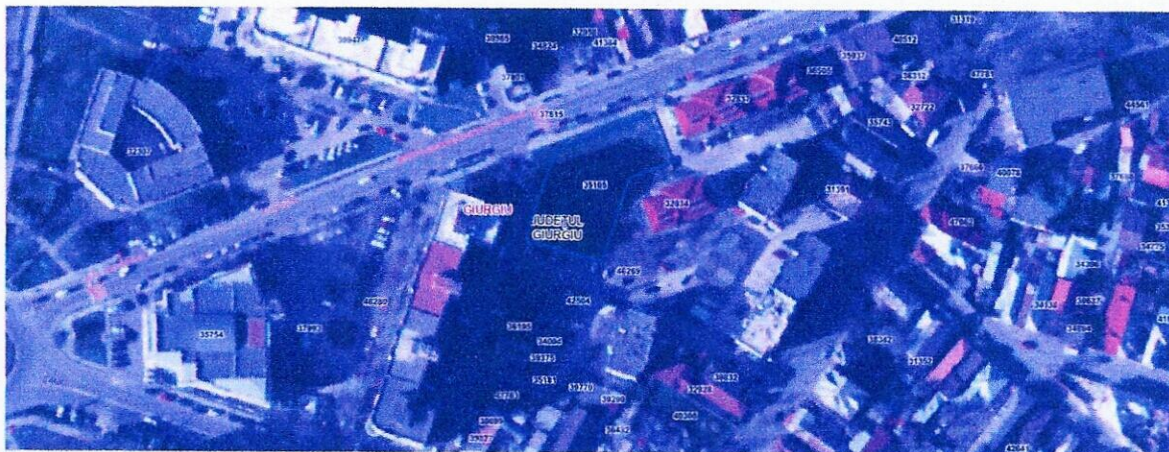
Proprietatea a fost inspectata de catre Vieru Laurentiu, evaluator autorizat EPI in data de 18.05.2026. Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului Primariei Giurgiu, la exterior, cuprinzand amplasamentul. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre beneficiar, 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 ADIACENT 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

Sediul social: Galați, str. Egalității 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: categorie 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, dobandzile, 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

servicii, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:

Nr. crt.	Adresa / zona	Suprafata teren (mp)	Pret teren (euro)	Pret / mp (euro)	Deschidere teren (m)	Obs	Link
1	Ultracentral – Intersectiune str. Nicolae Goga & str. Focilor, Giurgiu	300	71.500,00	238,33	15/18	casa caramida	https://www.olx.ro/afisarea/teren-ultracentral-in-giurgiu-300mp-5088d9e.html
2	Soseaua Balnearilor, Giurgiu	1984	60.000,00	30,24	10,30		https://www.olx.ro/afisarea/teren-intravilan-giurgiu-1984mp-5b9a8c1.html
3	2 loturi in faza, zona centrala, Giurgiu	683	125.000,00	183,02	8/9	loti constr. demoleabila	https://www.olx.ro/afisarea/teren-intravilan-giurgiu-683mp-5b9a8c1.html
4	Strada Razelor, Giurgiu	350	62.000,00	177,14		constr. demoleabila	https://www.olx.ro/afisarea/teren-intravilan-giurgiu-350mp-5b9a8c1.html
5	Drumul Sateneiului, Giurgiu	3488	69.700,00	20,00	10	constr. 40 mp	https://www.olx.ro/afisarea/teren-intravilan-giurgiu-3488mp-5b9a8c1.html
6	DNS la intrare Parcului Radu Pristinoiu	5000	400.000,00	80,00	64	vanzare sau inchiriere si poate parcala	https://www.olx.ro/afisarea/teren-apartinate-inchiriere-sau-vanzare-5000-mp-400000.html
7	Drumul Fermilor, Giurgiu	2014	30.000,00	14,88	24	P+1-M	https://www.olx.ro/afisarea/teren-intravilan-giurgiu-2014mp-5b9a8c1.html
8	Str. Gloriei 15, Giurgiu	3000	75.000,00	25,00		vanzare sau inchiriere si poate parcala	https://www.olx.ro/afisarea/teren-de-vanzare-sau-inchiriere-3000-mp-75000.html
9	Strada Negru Voda si Str. Dezorii, Giurgiu	14000	532.000,00	38,00	60	basin, DC	https://www.olx.ro/afisarea/teren-intravilan-de-vanzare-14000-mp-giurgiu-strada-negru-voda-532000.html
10	Str. Macedalia cu Sos. Bucarestii, Vișniștii Dunareana, Giurgiu	9691	387.640,00	40,00	29		https://www.olx.ro/afisarea/teren-vi-vișniștii-dunareana-9691-mp-387640.html
11	Sos. Praterie vis-a-vis de Parcului, Giurgiu	2220	125.000,00	56,30	20		https://www.olx.ro/afisarea/teren-de-vanzare-2220-mp-125000.html
12	Sera Gintarii Vama Giurgiu	10000	1.000.000,00	100,00		la 200 m de vama	https://www.olx.ro/afisarea/teren-intravilan-giurgiu-10000mp-1000000.html
13	Drumul Razelor, Giurgiu	331	3.374,00	10,19		loturi	https://www.olx.ro/afisarea/teren-intravilan-giurgiu-331mp-3374.html
14	Str. Amfarii 29, Giurgiu	500	10.000,00	20,00	23	P+2, a faza 24 cur/imp	https://www.olx.ro/afisarea/teren-giurgiu-nord-500mp-strada-amfarii-29-giurgiu.html
15	Str. Amfarii 29, Giurgiu	1000	20.000,00	20,00	23	P+2, a faza 24 cur/imp	https://www.olx.ro/afisarea/teren-giurgiu-nord-1000mp-strada-amfarii-29-giurgiu.html
16	Sos. Ghidzului 198, Giurgiu	1000	46.620,00	46,62			https://www.olx.ro/afisarea/teren-intravilan-in-giurgiu-1000mp.html
17	Sos. Bucarestii - vis-a-vis de Lurambila, Giurgiu	3477	86.925,00	25,00	50	in Ian. 2025 a faza afertat cu 20 eur/mp, pasul cel din din apr. 2024. Anunt de 525 zile	https://www.olx.ro/afisarea/teren-intravilan-4000mp.html
18	Str. Negru Voda, Giurgiu	3030	40.404,00	13,33	12	in Ian. 2025 a faza afertat cu 40eur/mp	https://www.olx.ro/afisarea/teren-de-vanzare-str-negru-voda-direct-proprietar-IDG7.html
19	Intr. Obolai, Giurgiu - semi-central	700	35.000,00	50,00	17	in Ian. 2025 a faza afertat la achizitie	https://www.olx.ro/afisarea/teren-intravilan-700mp-35000.html
20	Drumul Amurgului, Giurgiu	1078	50.340,00	46,70		afertat din Ian. 2024 cu 39 eur/mp; se poate folosi in 2 loturi-drum servitor	https://www.olx.ro/afisarea/teren-intravilan-1078mp-50340.html
21	Intr. Navodului, Giurgiu	1700	25.000,00	14,71	11	in dec. 2024 a faza afertat la achizitie	https://www.olx.ro/afisarea/teren-intravilan-1700mp-25000.html
22	Uliciile Mad'valoiei/Sos. Alexandriei, Giurgiu	800	16.000,00	20,00		afertat din dec. 2024 cu achizitie, pretul vine mai mult terenuri	https://www.olx.ro/afisarea/teren-intravilan-800mp-16000.html
23	120m de DNS (partea din drumurile europene E 70 S, E 85), distante de 600m, de pe Strada Plantelor	3325	50.000,00	15,04	33	afertat la achizitie in perioada Ian-feb. 2025	https://www.olx.ro/afisarea/teren-intravilan-giurgiu-3325mp-50000.html
24	Str. Gloriei, Giurgiu	17500	125.000,00	7,20	23	afertat in nov. 2024 la 142.000 eur; P-2-M	https://www.imobiliare.ro/afisarea/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-17500-mp-125000.html
25	Giurgiu	963	45.800,00	47,66	32	acces la FER	https://www.olx.ro/afisarea/teren-de-vanzare-963-mp-in-giurgiu-45800.html
26	Sos. Balnearilor	6000	120.000,00	20,00	30		https://www.olx.ro/afisarea/teren-intravilan-giurgiu-6000mp-120000.html
27	Central Cam. Aurea	1450	405.820,00	280,00	21	ULTRACENTRAL - oferta suta 437000; chirie 2,2 eur/mp	https://www.olx.ro/afisarea/teren-de-vanzare-1450-mp-405820.html
28	Intr. Carpus si Fan Curier, Giurgiu	58430	3.494.000,00	59,80	197	P+4, strat. betonata 12.000 mp	https://www.olx.ro/afisarea/teren-intravilan-58430mp-3494000.html
29	In zona Teo, Giurgiu	4000	68.000,00	17,00		afertat in ian. 2025 cu 11 eur/mp	https://www.olx.ro/afisarea/teren-intravilan-4000mp-68000.html
30	Str. Lupeni, Giurgiu	2000	90.000,00	45,00	37	P-2E	https://www.olx.ro/afisarea/teren-intravilan-2000mp-90000.html

31	Str. Poligonului, zona Plase sudate Gecor, Giurgiu, DN 5	2000	39.980,00	19,99		oferta in Ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt-teren-p55-giurgiu-3000mp-30na-plase-sudate-gecor-78006374761616.html
32	iesire la 25 m in centura - noua vama pe DN 5	5212	114.664,00	22,00	80/70	ofertat din febr. 2024 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-pamant-intravilan-720ed962604778ape490504b4b8297e.html
33	apropiere centura Giurgiu	2000	15.000,00	7,50			https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt-teren-intravilan/66f831845f7hd1e61947b2336322.html
34	Str. Toporasi 16, Giurgiu	268	30.000,00	111,94	10	ofertat din Ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-7808647278e6e55.html?_gl=1*1n50mjo*up*MQ_*_as*MQ_*&clid=CiWkCAiw-3GBhAYEiwAih9UHT4b1jgautEttb-X86kAGoN5Shvz3D7T8hbZqzA90517YRoCUs0QAvD_BwE
35	in spate la Kaufland, Giurgiu	2800	28.000,00	10,00	100	posib. extind. pana la 3500 mp; ofertat din Ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/supecoferta/623894e1e45770fee02120b0e4d43d2.html
36	Str. Neajlovului, Giurgiu	6237	74.844,00	12,00	17	a fost ofertat in oct. 2024 cu 13 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-ortp-giurgiu-lui-giurgiu/90e4330ed1d755d1e1ef896e1930b.html
37	Sos. Stanestikului, Giurgiu	1400	21.000,00	15,00	16	ofertat din Ian. 2025 la acelasi pret	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/62194667807f82eh0084136e5f31d.html
38	Str. Navodului 7, Giurgiu	2500	75.000,00	30,00	17	ofertat in dec. 2024 cu 23 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03e1e3e00407dd1edee34fe95f97.html
39	Str. Plopiilor/Sos. Ghizdarului, Giurgiu	5000	50.000,00	10,00	20	ofertat din Ian. 2025 cu 12 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren/51311h3ee0e72edee25805e77139180.html
40	Dr. Plopiilor, Giurgiu	500	32.480,31	64,96	25		https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDE7G
41	Dr. Plopiilor, Giurgiu	500	12.500,00	25,00			https://www.storia.ro/oferta/loturi-de-500-800-1000-mp-in-giurgiu-IDD9f
42	Neajlovului 18, Giurgiu	10000	150.000,00	15,00	27	se poate lotiza	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu
43	Sos. Ghizdarului, Giurgiu	1100	35.000,00		20		https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-1100-mp-30seua-ghizdarului-miron-cootiv/810226522671b11427b78e758f92.html?_gl=1*1enonvi*up*MQ_*_as*MQ_*&clid=CiWkCAiw-3GBhAYEiwAih9UHT4b1jgautEttb-X86kAGoN5Shvz3D7T8hbZqzA90517YRoCUs0QAvD_BwE
44	Str. Paltinului, Giurgiu	525	26.500,00		14	ofertat 179 de zile, fara tranzactie/oferta concreta	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-str-paltinului/810226522671b11427b78e758f92.html?_gl=1*152jhy*up*MQ_*_as*MQ_*&clid=CiWkCAiw-3GBhAYEiwAih9UHT4b1jgautEttb-X86kAGoN5Shvz3D7T8hbZqzA90517YRoCUs0QAvD_BwE
45	Zona Istru, Giurgiu	3000	150.000,00	50,00	9	se poate lotiza	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3000mp/065e514ee1207652188e852b91e46b85.html?_gl=1*1qcz7a*up*MQ_*_as*MQ_*&clid=CiWkCAiw-3GBhAYEiwAih9UHT4b1jgautEttb-X86kAGoN5Shvz3D7T8hbZqzA90517YRoCUs0QAvD_BwE
46	Sos. Alexandriei 176, Giurgiu	3700	129.500,00	35,00	24		https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-3700-mp-mun-giurgiu-sos-alexandriei-nr-176/48f13hd71517e5279980e1e88f3d3.html?_gl=1*1wev3h*up*MQ_*_as*MQ_*&clid=CiWkCAiw-3GBhAYEiwAih9UHT4b1jgautEttb-X86kAGoN5Shvz3D7T8hbZqzA90517YRoCUs0QAvD_BwE
47	Zona Vama, str. Neajlovului, Giurgiu	5000	60.000,00	12,00			https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-de-vanzare/3e6217710e7f9ed6e0b0e0b2675.html?_gl=1*1f8zpu*up*MQ_*_as*MQ_*&clid=CiWkCAiw-3GBhAYEiwAih9UHT4b1jgautEttb-X86kAGoN5Shvz3D7T8hbZqzA90517YRoCUs0QAvD_BwE
48	Intr. Hodivoia/Sos. Alexandriei, Giurgiu	1385	27.700,00	20,00		P+1+M	https://www.storia.ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-1385-mp-intrare-hodivoia-sos-alexandriei-IDCNk
49	Intr. Solimului, Giurgiu	1897	56.910,00	30,00	20	postat din febr. 2025 la acelasi pret	https://www.storia.ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-1897-mp-str-olimuului-int-solimului-IDCHU
50	Sos. 1 Decembrie 1918, Giurgiu	717	129.060,00	180,00	30	casa batraneasca+anexa	https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-giurgiu-ID0m5.html
51	Ulicioara Rarau 27, Giurgiu	698	24.000,00	34,38395415		oferta 104 zile fara concretizare	https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDe5TK.html
52	Magnolie/negru Voda	1500	82.500,00	55	10		https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-giurgiu-negru-voda-IDAJuy
53	Negru Voda Lucmar	1600	80.000,00	50	20		https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-intravilan-constructii-IDAIJf

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

3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele 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 evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

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

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

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

3.1.3. OFERTA

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 50 eur/mp – 112 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

Comparabile utilizate in analiza de piata:

COMP 1

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

teren cu amplasare similara ofertat la vanzare din 2021. Conform CU regim de inaltime P+1+M, POT 50%, deschidere 22 ml, forma neregulata care poate duce la o pierdere de utilitate de 30%. Valoare initiala 210 eur/mp, valoare actuala 100 eur/mp.

COMP 2

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

teren ofertat la vanzare pentru care a fost realizat un plan de investitii - spatiu HORECA – restaurant +cazare. Amplasare favorabila cu acces la bulevard cu doua benzi pe sens, zona median – periferica cu trafic auto intens, drumul asigura accesul catre vama Giurgiu. Deschiderea mare permite utilizari multiple – servicii, comert, rezidential sau combinatii intre acestea.

COMP 3

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

teren cu amplasare centrala, suprafata mai mare de 500 mp cu deschidere mare de 30 ml, CUT si POT similar, zona 1 Decembrie 1918.

Analiza datelor secundare

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

teren amplasat ultracentral, in imediata vecinatate a primariei Giurgiu. Valoarea ofertata pentru vanzare este 300 eur/mp, aceasta a scazut de la 325 eur in 2021 la 300 eur la data evaluarii. Evaluatorul a abordat proprietarul si/sau reprezentantii acestuia, tendinta in negocierea directa la nivelul anului 2025 a fost de posibila colaborare pentru construirea unui condominiu, oferta refuzata in prezent, negocierea directa a fost la nivel de 195 eur/mp. 175 eur/mp a fost refuzata direct, fara posibilitatea de discutii. Ofertare continua timp de 5 ani fara oferta concretizata.

3.1.4. ECHILIBRUL

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

⁸SEV 100 – Cadrul general, par.14

3.1.5. CONCLUZII

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

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2025 ca fiind:

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

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

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

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

Conform analizei de piata realizate de evaluator, valoarea de piata a terenurilor libere de constructii au valoarea de piata incadrata in 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 EVALUARII

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul garantarii imprumutului, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Astfel, pentru aplicarea **abordarii prin piata** s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata. Pentru **abordarea prin venit** sunt utilizate date de intrare si ipoteze care ar fi adoptate de catre participantii de pe piata. In **abordarea prin cost** se determina costul si deprecierea aferente unui activ cu aceasi utilitate, prin intermediul analizei costurilor si deprecierei existente pe piata.

Pentru a selecta valoarea de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea **abordarii prin piata** s-au bazat pe date suficiente si relevante iar nivelul mediu de activitate al pietei specifice (NAP) a indicat un grad de incredere mediu al rezultatului.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca **abordarea prin piata** este cea mai **relevanta si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la utilizarea desemnata a evaluarii – **calculul redeventei din concesiune**.

Valoare de piata recomandata	
Abordarea prin piata	
1.093.800 LEI	210.000 EURO

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

VIERULAURENTIU-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
Explicatie ajustare	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 a adecvat 36 - 60 luni sau discount direct 24%			
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 centra la 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-constructii 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>



Comision 0% cumpărător

gh Gheorghe Lazar
Specializat zona
IMS PROPRIETATI

0749274716
0212095815

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Reportează anunț

Descriere teren

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

Suprafata teren: 2069 mp

Ideal comercial - rezidential

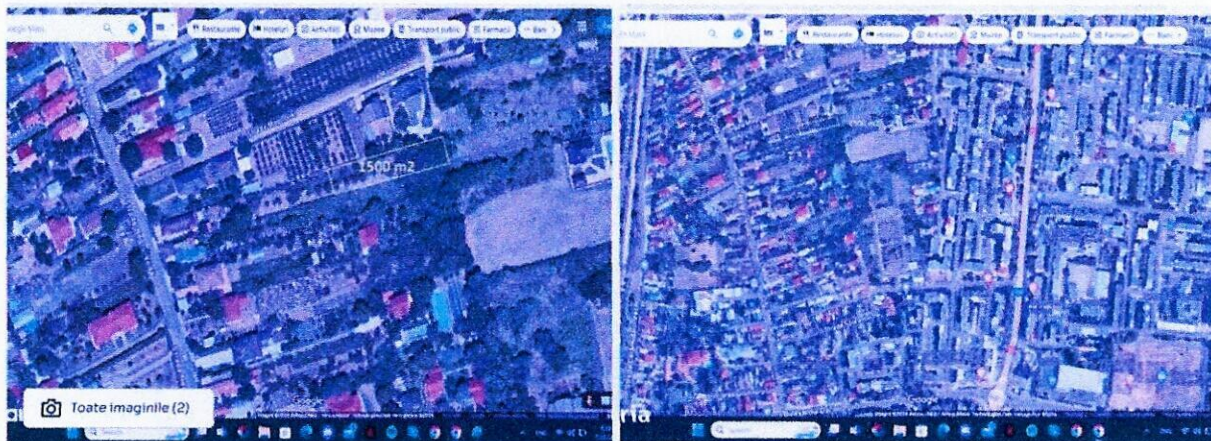
PRET - 210.000 euro + TVA

Contact:

Gheorghe Lazar - [0749274716](tel: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 pret	€ 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.



Comp 3

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

7183116 - Giurgiu (GR) IMAGINE LOCALIZARE ISTORIC (9) Acțiuni

Proprietate: € 129.060
 Piață: € 12.000
 Comparabile: 60
 Interferență pe piață: 18

Valoarea Mediană Estimată
 Giurgiu: € 12.000
 Giurgiu: € 10.000

Tendința în ultimele 12 luni
 Giurgiu: 102,3%

Postat 23 septembrie 2025

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

129 060 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

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

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



PRIVAT Auto
 Pe OLX din martie 2020
 Auto este în vânzare

Tranzacții recente
 ☎ 073 716 0282

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE
 Giurgiu, Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR
 Acest anunț a fost publicat de către un vânzător pe OLX urmând regulile privind drepturile consumatorilor >

Arată mai multe >

Recomandăm

 Agimselectra. Plată sigură și ușoară
 Agimselectra

Recomandăm

 Zalando
 Ce să port

Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

65 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 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: 1000 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, stație, sau orice alt proiect de dezvoltare.

Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 1 000 m²

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

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

Ca urmare, legile privind se aplică în cazul achiziției

Arată mai multe >

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-IDjPIs6.html?search_reason=search%7Cpromoted

Reactualizat la 17 mai 2026

Teren de Vânzare intravilan

Teren de Vânzare intravilan

100 000 €

PUBLICITATE

Vrei finanțare? ⓘ

Calculază rata

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

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

PUBLICITATE ⓘ

Allianz **Tiriac** 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

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.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-constructii-IDALdF>



Vand teren intravilan constructii

50 € 0 €/m²

Giurgiu, Giurgiu



cristea

0760 158 409

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

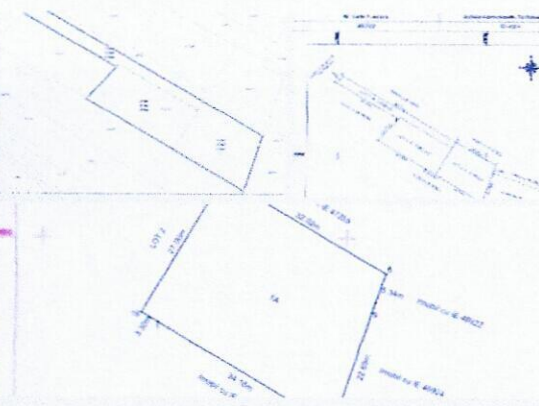
Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-963-m-in-giurgiu-cu-acces-la-e85-IDELqd>



Toate imaginile (4)



Teren de 963 m² in Giurgiu cu acces la E85!

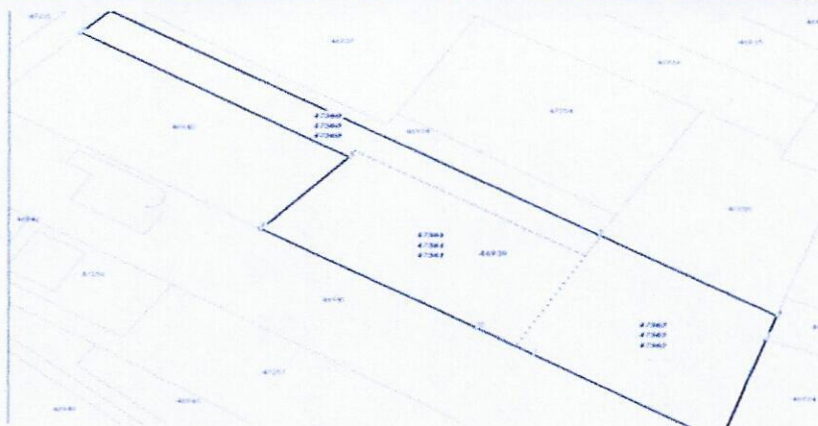
46 800 € 50 €/m²



Alexandru Baches

Kingsmen Estate

0725623456



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.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: 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-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 NETRANSFERAT

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

Tendința în ultimele 12 luni

Giurgiu ↓ -90,6%

Giurgiu ↑ +5,4%

Toate actualizările ▾

Afișare grafic

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

<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 .

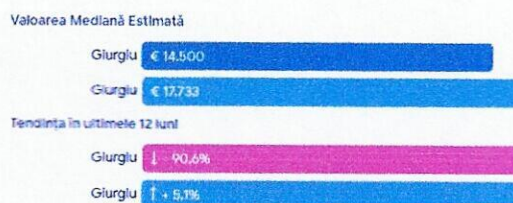


6844715 - Giurgiu (GR) 700 ZILE NETRANFERAT

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 piață **24**



Toate actualizările ▾

Afișare grafic

Data	Eveniment	Pret	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 piață: 20/11/2023 00:00 | Ultima actualizare: 27/10/2025 18:42 | Portofoliu: Nettransferat

Inchide



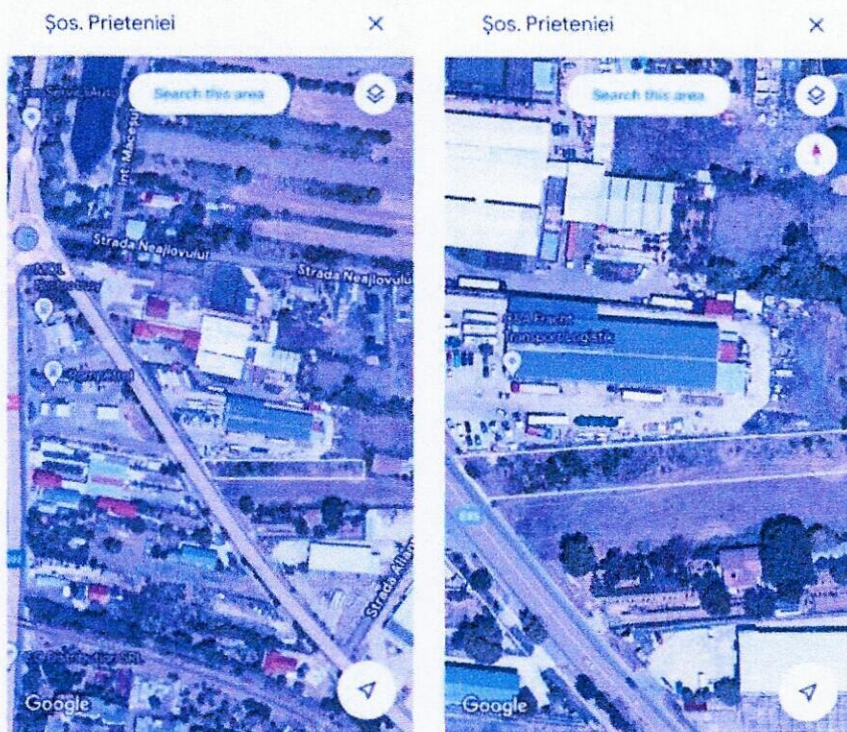
CEAROM EVALUARI SRL

32

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



Proprietate
€ 109.000
↓ 5.5% de la € 109000

PMZ
€ 30.000

Comparable
1

Intrări noi pe piață
0

Valoarea Mediană Estimată

Tineretului **€ 30.000**

Giurgiu **€ 14.500**

Giurgiu **€ 17.706**

Tendința în ultimele 12 luni

Tineretului **↓**

Giurgiu **↓ 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%	oix.ro
28/09/2025	Intrat pe piață	€ 115000	oix.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-X86kAGojNxSbhyz3D7TBhIbZpzA90517YRoCUsoQAvD BwE

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului

27 000 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe harta](#)

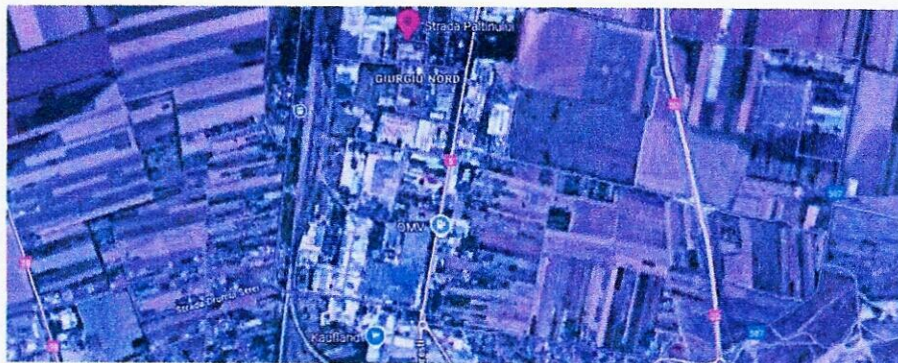
Valabil din 10/13/2025 10:00:26 AM



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 oala 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.



CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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



Referință ID: 1436

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

65 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică 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: 1000 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, atelier, sau orice alt proiect de dezvoltare.

Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Prețul e negociabil

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: 62900 € negociabil
- Utilități: Apa, canal, gaze
- Locație: Lângă drum principal, în zona cu acces rapid la centrul orașului

PRIVAT



Auto

Pe OLX din martie 2020

Activat la 16:48

Trimite mesaj

☎ 073 716 9262

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu, Giurgiu



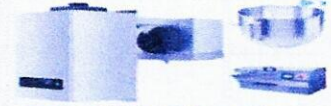
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător pe

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor s

Arată mai multe

Publicitate



Plată sigură și ușoară

Publicitate



Ca urmare, legile privind se aplică în cazul achiziții

Arată mai multe

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




Nelu
Vezi toate anunțurile
0726186265

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

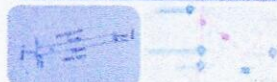
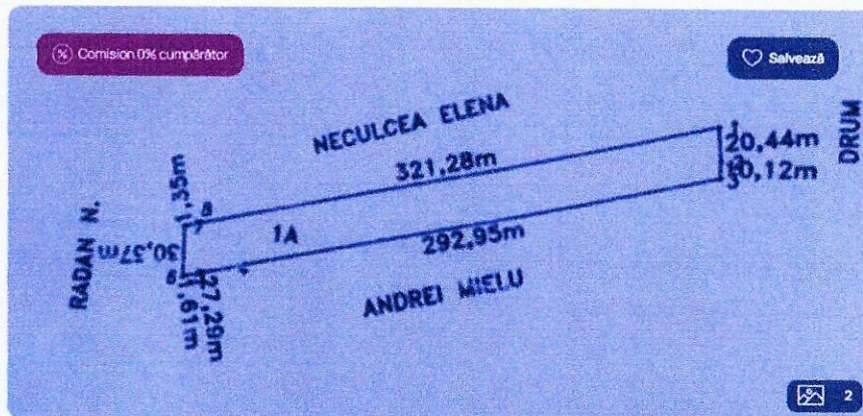
Descriere

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 anunț Raportează anunț

12,68 €/mp **120.000 €**

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

Persoana Fizica

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:





Descriere

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

Exclus intermedierea prin agentie rog senozitate.

Telefon mob: 0724 819 308

Specificatii

ID Anunt: XV0703AND

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=Cj0KQCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAgagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR negociabil

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

Valabil din 10/4/2025 1 00:13 AM

Teren

15 EUR negociabil

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

Valabil din 04/04/2024 11:33:00

Descriere

Vand teren 4007 mp in oras Giurgiu intravilan situat in spatele Motelului Prietenia. Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 10 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 harta](#)

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 valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

☑ Telefon validat

p.crinela

[Vezi toate anunțurile](#)

[0744111777](#)

[Contactează vânzătorul](#)

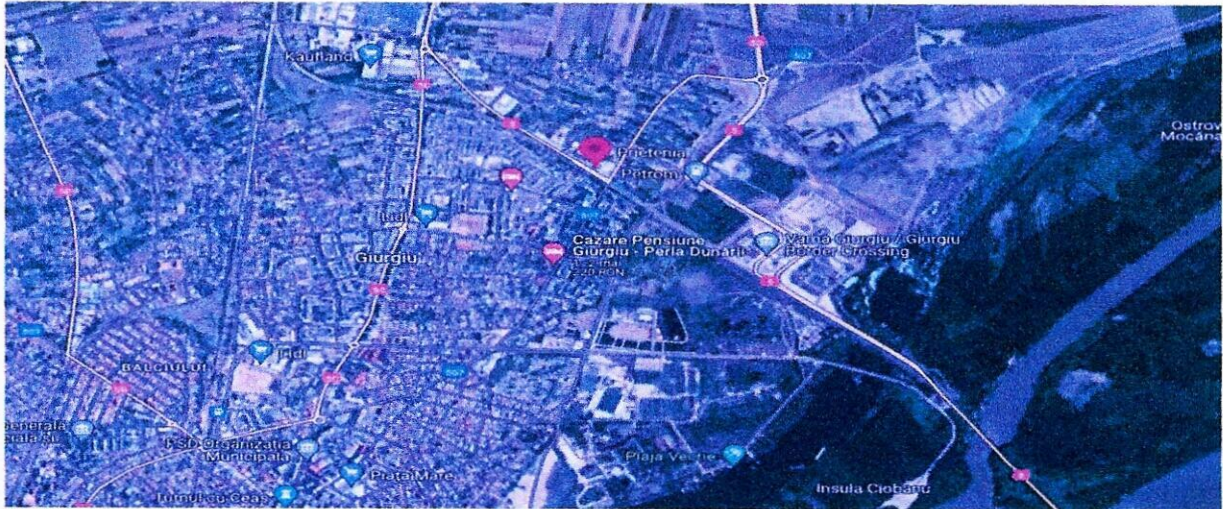
CEAROM EVALUARI SRL

37

Sediu social: 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**

📍 [Giurgiu, Giurgiu](#) 📍 [Vezi pe hartă](#) 19.999 EUR / 12.000 m² / 1.666 m²

Specificatii

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

Descriere

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

0724026795

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html? gl=1*a1fq4x* up*MQ..&gclid=Ci0KCCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB



Vând schimb teren intravilan cu apartament garsoniera auto

24 500 EUR negociabil

0722116876

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Publicat pe 30.11.2024 la 10:32



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Contactează a vieru/ăroni

Fă ofertă

Vizualizări: 354

Raportează



A

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



LUISAVIAROMA



Descriere

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

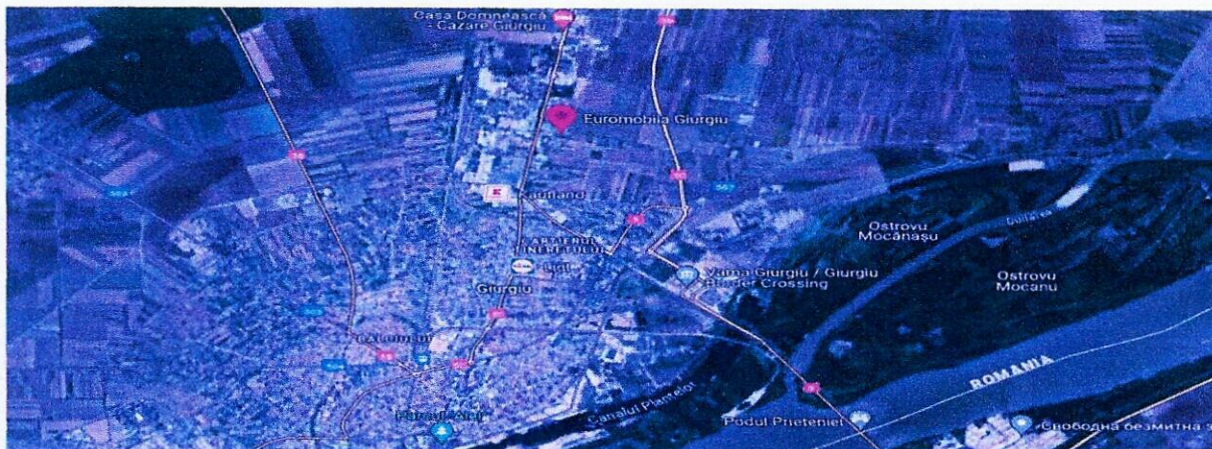
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html?_gl=1*1kkyx4f*_up*MQ..&gclid=Cj0KCCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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



CEAROM EVALUARI SRL

39

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

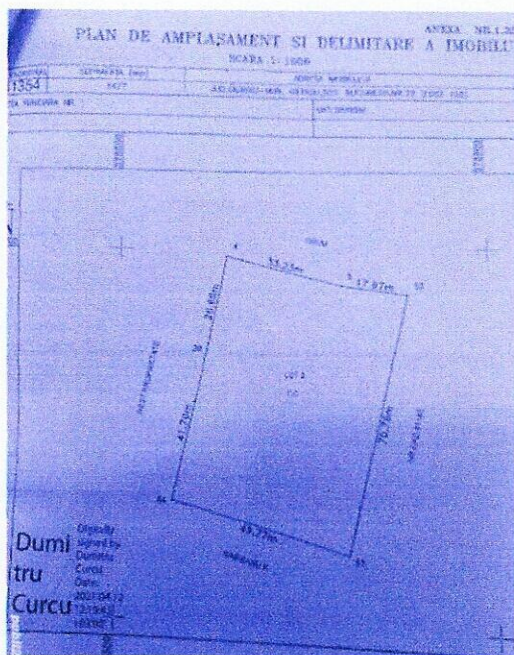
Tel: 0725623456, e-mail: cearomeval@yahoo.com

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 Bucuresti, vis a vis de euromobila . 3477 mp
Deschidere stradala 50 ml . lungime 70 ml
Preț negociabil 25 euro mp
Preț final 20 euro mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html? gl=1*1nwxih* up*MQ..&gclid=Cj0KQCjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Vanzare teren intravilan Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

32 000 EUR negociabil

0740223803

Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul orasului - Marin Anastasovici - la cea de 200 m de Dunare, un teren intravilan, de 1666 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 cea 300 m de la stadion pana la Dunare) linie activa cu curent electric 220 Kvih si 380 Kvih pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor (intocmite pentru pierderile din pamant).
Pe acest teren se mai afla urme de pereti, care au fost pastrati pentru eventuala reconstruție a spatilor initiale.
Este o locatie care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru caii 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 vanzării imediate. Locatia are carte funciara, in care apar si pereti initiali, pentru care se poate solicita modernizarea cladirii fara a mai fi nevoie de cheltuieli suplimentare pentru obtinerea actelor necesare pentru o constructie noua.
Prețul este 19 euro/mp teren, - negociabil.
In cazul in care se considera necesitatea mai multor amanunte, acestea vi se vor da, la telefon.

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 653](#)

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: 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/Od0476dg494d7941227117df8f59771i.html? gl=1*erfbu0* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_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](#)

Update: 09/30/2025 16:20:47

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

Descriere

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

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



CEAROM EVALUARI SRL

41

Sediul social: 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=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEgZ2NyAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb

Giurgiu, Giurgiu Sud-Vest [Vezi pe hartă](#) Valabil din 10/3/2025 10:16:29 PM

Teren intravilan Giurgiu **25 000 EUR**

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

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă șșer ?](#)


[Contactează vânzătorul](#)

[Fără ofertă](#)

Vizualizări: 1536 [Raportează](#)

Marga [Vezi toate anunțurile](#) [Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe [f](#) [whatsapp](#) [telegram](#)



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 [Vezi pe harta](#)

Valabil din 5/10/2025 4 04 57 AM

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

80 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe harta](#)

Valabil din 04/04/2024 12:29:00



0723190466

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișer 2](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 860](#)
[Raportează](#)

ION
Vezi toate anunțurile
[Urmărește](#)

Descriere

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



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

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

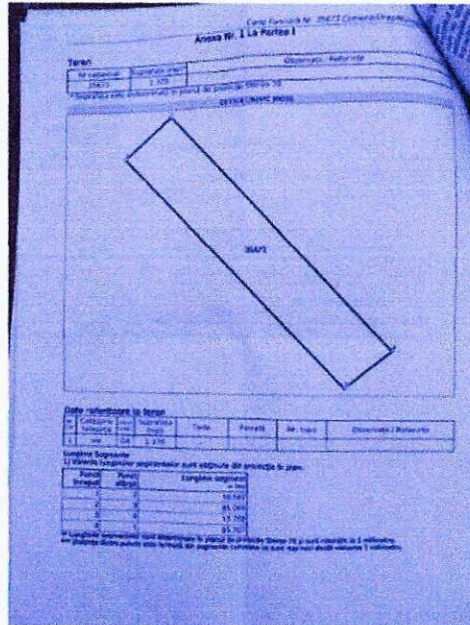
CF35673

Teren Intravilan Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu Vest

15 EUR negociabil

Validat din 12/04/2025 11:57:36



0722265219

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări 463

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

CEAROM EVALUARI SRL

44

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-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html>

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Publicat de: [S&P&C](#) 10/04/20



0724877389

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 850](#)

[Raportează](#)



Stefan

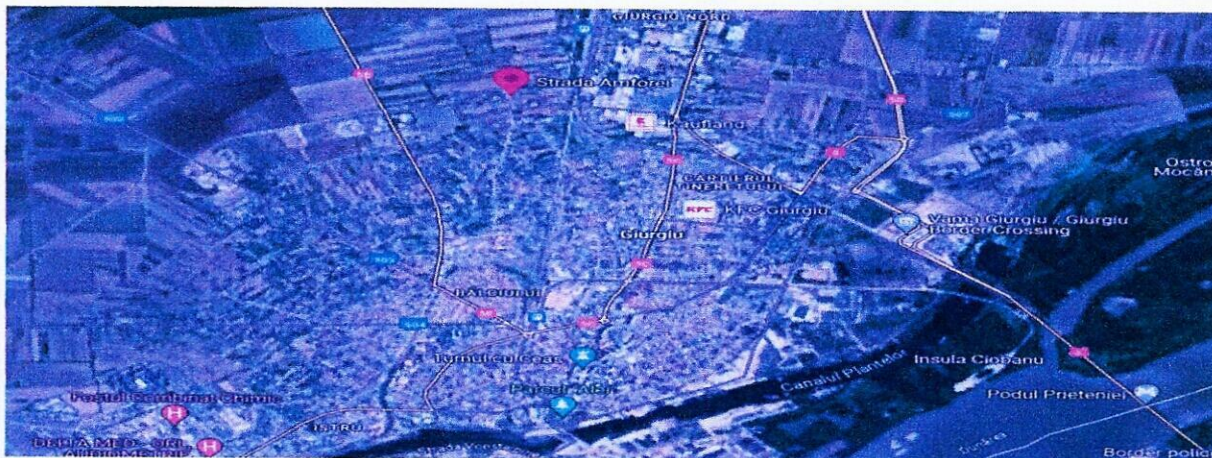
[Vezi toate anunțurile](#)

[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

Sediu social: 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/g09g4230ed1d755d1ehf89h6e1f306h.html>

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu

12 EUR

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

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

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu

14 EUR negociabil

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

Valabil din 11/01/2024 10:19:56

Descriere

Ofert spre vanzare teren intravilan in suprafata de 6237 m.p. situat pe str. Iteajivului 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 14 Euro m.p. existand posibilitatea de a face schimb cu apartament(exclus etaj 4) plus diferenta. Tel

0729355651

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

<https://www.publi24.ro/anunturi/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 11/01/2024 15:49:22

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 Klaufund.
Pret de criza !!!

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0787535867

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

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

Teren intravilan

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

15 000 EUR

Valabil din 09/01/2024 04:20:13

Descriere

terenul are 2000m si se afla lângă centura noua a Giugului

0755677740

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Teren intravilan

15 000 EUR

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

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

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

Terenuri intravilane de vanzare

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Valabil din 10/5/2025 12:01:38 PM

Terenuri intravilane de vanzare

19 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Valabil din 10/5/2024 10:47:15

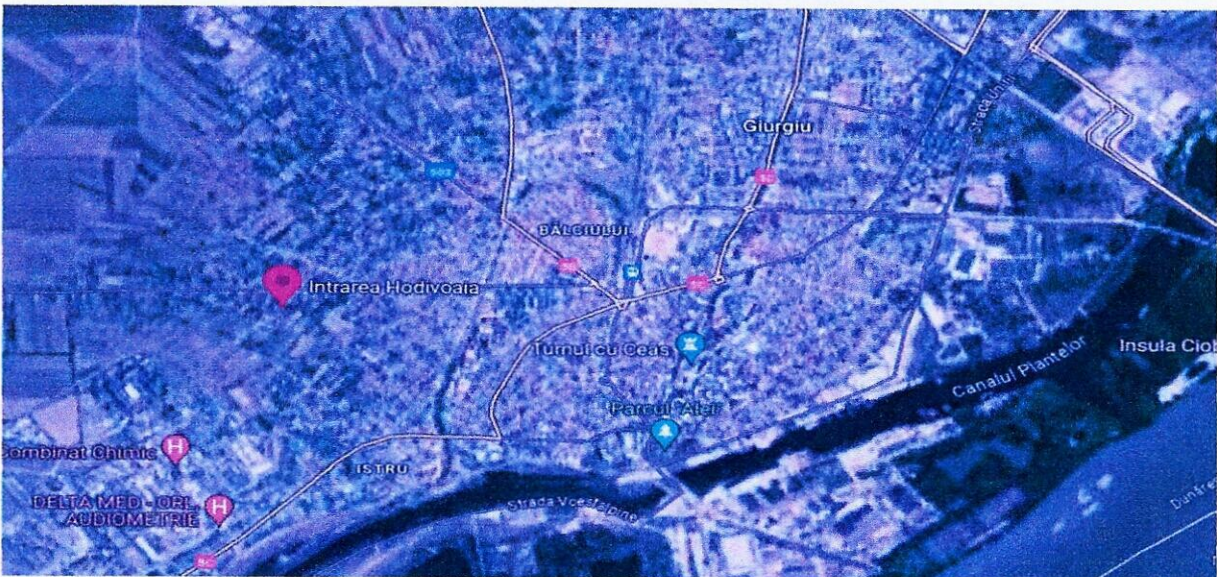
0767480290

Eu 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 Uliciara Hodivoalei.

Adaugă fisier ?



CEAROM EVALUARI SRL

47

Sediul social: 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

Pământ intravilan

22 EUR negociabil

0761590572

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 09/01/2025 09:19:09



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Pă ofertă](#)

Vizualizări: 140

[Raportează](#)



mesaros

☎ Telefon validat
👁 Vezi toate anunțurile

[Urmărește](#)

Descriere

Pământ intravilan de 5212 m pătrăți deschidere 60 cu 70 bun pentru mini ferme , complexuri garaje , mini teren fotbal sau si parcare auto .
Posibilitate racordare apa curent electric toate utilitățile. ! ieșire la 25 m pe centura noua vamă pe dn5 Bucuresti!

<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

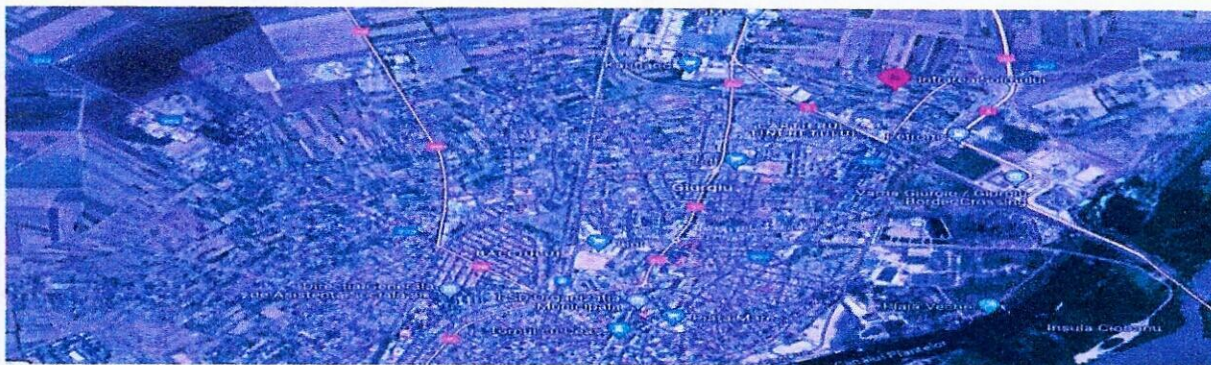
Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 08/01/2025 09:17:28

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 și utilitățile sunt in zonă

[Adaugă fișier ?](#)



CEAROM EVALUARI SRL

48

Sediul social: 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/Oeg6863411e272e6dd0091fg7i51d94f.html>

Teren intravilan

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

30 EUR

Valabil din 05/03/2024 15:07:24

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

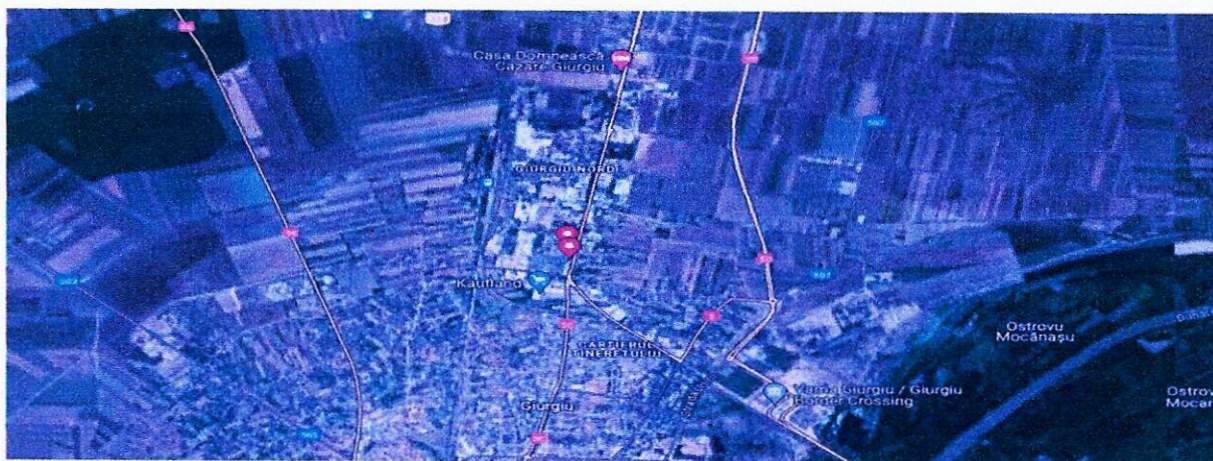
Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)



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

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

Valabil din 9/25/2025 9 59 37 AM

Vând Teren intravilan 700 mp

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

35 000 EUR

Valabil din 03/03/2024 17:12:02

0720186265

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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. Vânzare se poate face imediat sau accept propuneri de rate sau alte variante. Prețul este de 35.000 euro.

[Adaugă fișier ?](#)

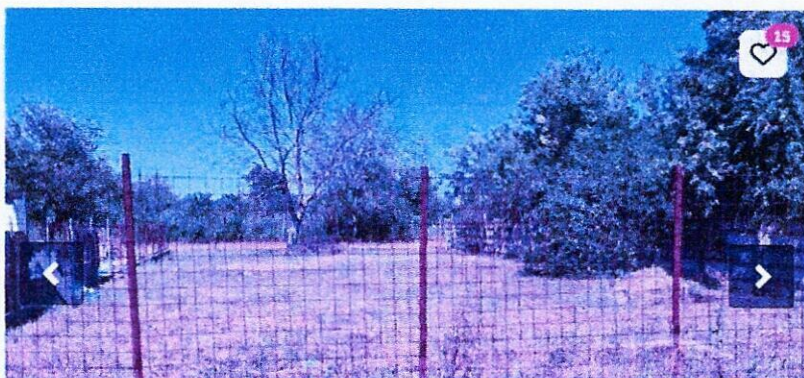


Vând Teren intravilan 700 mp

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

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

Teren 4000m

17 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu [Cartierul Tineretului](#)

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

Teren 4000m

11 EUR

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

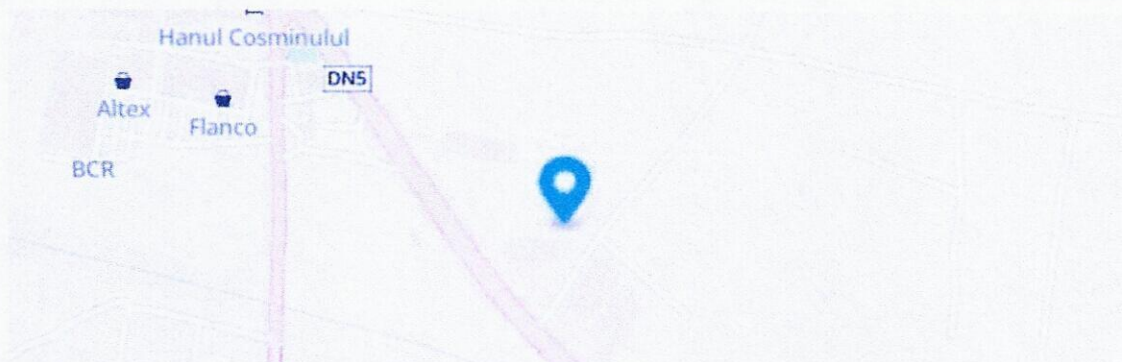
Valabil din 09/16/2025 11:35 AM

Descriere

Vând teren in spate la loc 4000 m patrati neparcelizat

0799666590

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?



CEAROM EVALUARI SRL

50

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-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



0727541124

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fără ofertă](#)

Vizualizări: 27

[Raportează](#)

E eLENA

[Văst bună anunțator!](#)

[Încă un pas](#)

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 7/23/2025 11:48:34 AM



0733149589

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fără ofertă](#)

Vizualizări: 1297

[Raportează](#)

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.

Crețu Andreea



<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 hartă](#)

Valabil din 9/30/2025 1 40 40 PM

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

14 99 EUR negociabil

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

10/20/2025 10:50:24



0724026795

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

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](#)

Valabil din 10/03/2025 10:02:00

0724026795

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 834

Raportează



Cristian

Telefon validat

Vezi toate anunțurile



Specificații

Suprafata terenului 1500.0 m²

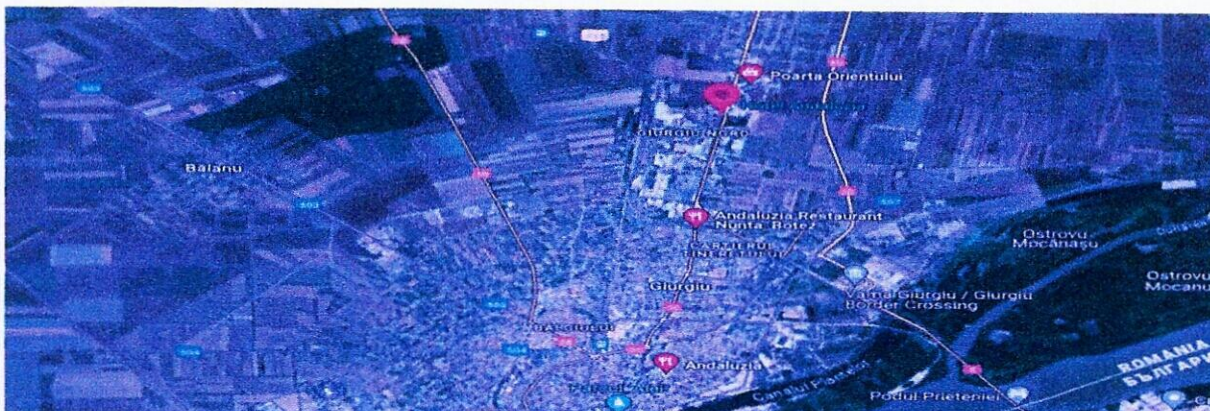
Descriere

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 intreagul lot. Pret negociabil.

Telefon : suprafata totala: 1500

Alte caracteristici: < b>

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



CEAROM EVALUARI SRL

53

Sediul social: 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>



PRIVAT ⓘ



Claudiu

Pe OLX din septembrie 2023
Activ ieri la 14:30

Trimite mesaj

☎ 072 489 5220

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



Postat 15 ianuarie 2025



Teren intravilan

16 000 €

Publicitate

📄 RATA DE LA: 354 LEI



🔖 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 502 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

502m (27m deschidere) teren intravilan pe strada Neajlovului nr 22G (in spate la TEC, 10 minute de mers pe jos pana la Kauffland), 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 in capătul străzii, la Euromobila, strada este asfaltata in capat, urmeaza a fi asfaltata in totalitate. In apropiere sunt mai multe case construite. Terenul este 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) PROFIL REACTUALIZEAZA

IMAGINE (9) LOCALIZARE ISTORIC (9) Actiuni

Proprietate **€ 129.060** + 24,0% anual (2020) PMZ **€ 12.000** + 30,3% in ultimii 12 luni Comparabile **60** + 16,9% in ultimii 12 luni Intrări noi pe piață **18** + 28,2% in ultimii 12 luni Valoarea Mediană Estimată

Tuote actualizările

Data	Eveniment	Preț	Sursa
24/10/2025	Actualizat	€ 129060	olx.ro

Alisare gratuită

Tendința în ultimele 12 luni

Localitate	Valoare
Giurgiu	€ 12.000
Giurgiu	€ 15.500

Postat 25 septembrie 2025

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

129 060 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

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

Postat 04 septembrie 2025

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

143 400 € Prețul e negociabil

Publicitate

VREI UN CREDIT (PROTECARI)?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Permisul de construire Suprafata utila: 717 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan in Giurgiu, situat in zona gospodaria 1 Decembrie 1918. 717 mp intravilan in cartea funciara cu desclodire de 50 mp. Pe amplasament sunt construite 2 case. Instalatiile racordate la energie cu 2 contracte distincte, apa și canalizare cu posibilitate de racordare la gaze. Preț 200€ mp. Detalii la nr: 07*****96

PRIVAT Levinia Pe OLX din septembrie 2025. Activ pe 06 noiembrie 2025.

Trmite mesaj

076 023 5486

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu, Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

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

Postat 10 ianuarie 2025

Teren de închiriat

1 500 €

Publicitate

RATA DE LA: 33 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 600 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 281137335 Vizualizări: 64 Raporteză

PRIVAT Belanu Mariean Pe OLX din septembrie 2017. Activ pe 11 ianuarie 2025.

Trmite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu, Giurgiu

CEAROM EVALUARI SRL
Sediul social: 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-str-negru-voda-direct-proprietar-IDiGJTh.html>



Pe 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

59

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

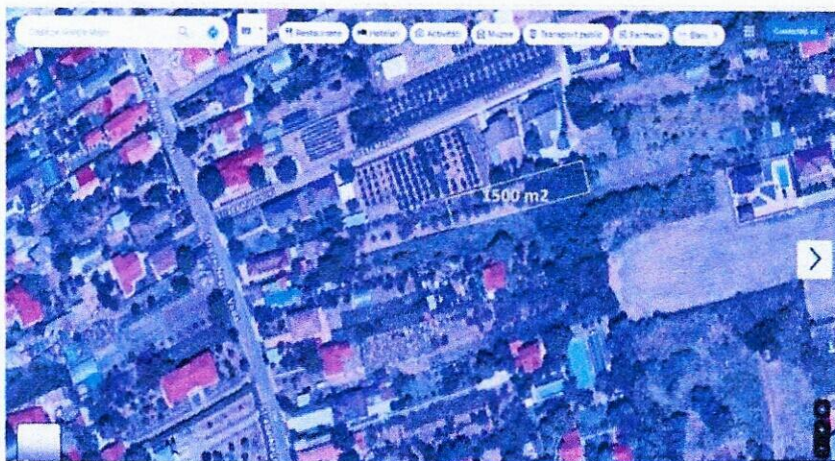
CUI:40056744, J17/1521/2018

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: 1362

🚩 Raportează

Postat 20 septembrie 2025

Teren de vanzare sau închiriere

25 € Prețul e negociabil



PRIVAT ⓘ

laviniasturzea1991
Pe OLX din decembrie 2017
Activ pe 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 738 4721

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

Postat 19 octombrie 2025

Teren de vanzare sau închiriere

25 € Prețul e negociabil

Postat 14 ianuarie 2025



Teren de vanzare sau închiriere

23 € Prețul e negociabil

Publicitate

📄 RATA DE LA: 1 LEI

🔖 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan; Intravilan

DESCRIERE

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

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

Sau schimb cu apartament.

23 euro mp negociabil.

ID: 249284441

Vizualizări: 4057

🚩 [Raportează](#)

<https://www.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](#)

Vândut din 19/02/2018 10:07:30 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

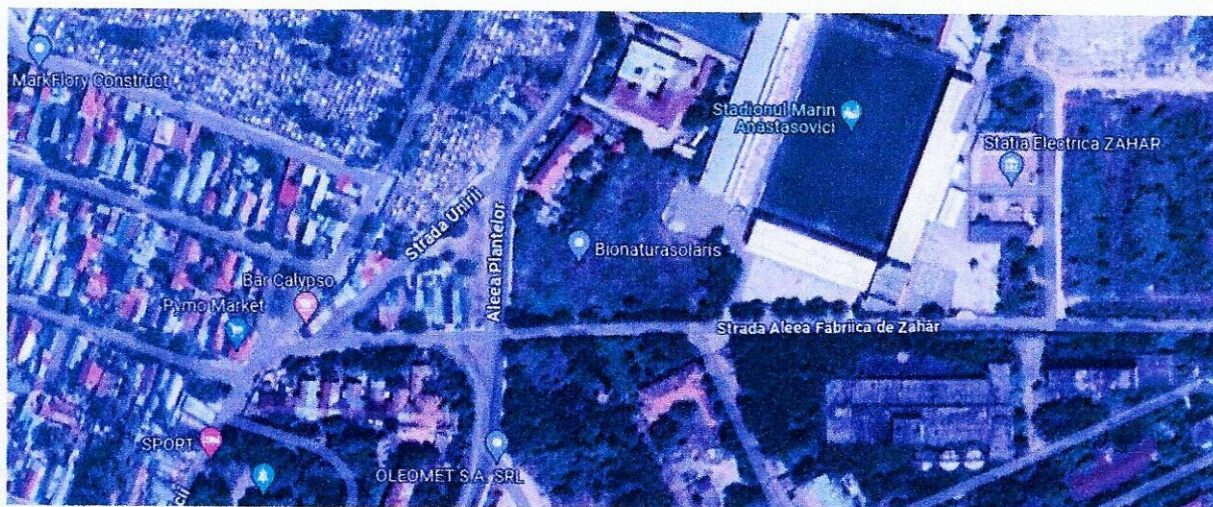
Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fisier ?](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe



CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: 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 pe 11/12/2025 la ora 12:19



☑ 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 pe 11/12/2025 la ora 12:19

🔄 Repostat automat

Bună, mă interesează oferta



CEAROM EVALUARI SRL

63

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

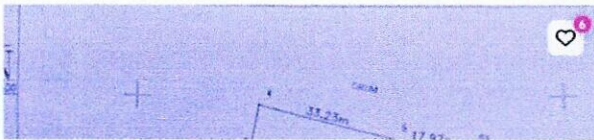
<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html>

Teren intravilan

25 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Valabil din 11/4/2025 4:58:26 PM



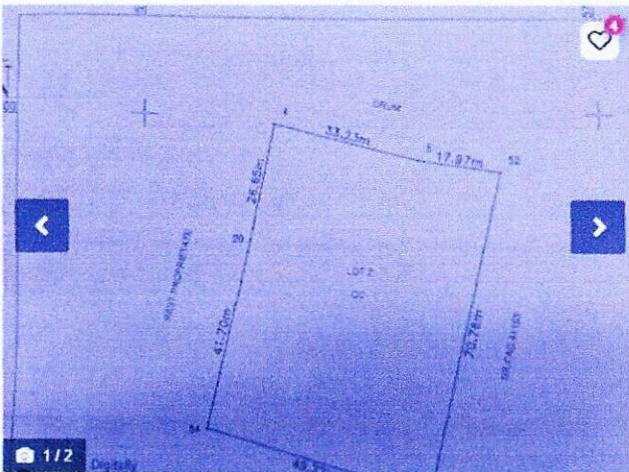
florin30maf
Vezi toate anunțurile

Teren intravilan

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Valabil din 11/10/2025 8:12:43 PM



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 euromobila . 3477 mp
Deschidere stradală 50 ml , lungime 70 ml
Pret negociabil 25 euro mp
Pret final 20 euro mp





Șoseaua Bucuresti



Istoric de preț

Proprietate

—

PMZ

€ 222.912

↑ 50,8% în ultima 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/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.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 9:58:29 PM



Marga
Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

 Adaugă fișier ?

 Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

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



Intrarea Navodului

307 ZILE **ACTIV** 12/12/2024 23:54

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT



25.000 €
Pret initial

GRAFIC



Descriere

Teren intravilan Giurgiu

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

Localizare

Intrarea Navodului

Giurgiu (GR)

CEAROM EVALUARI SRL

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

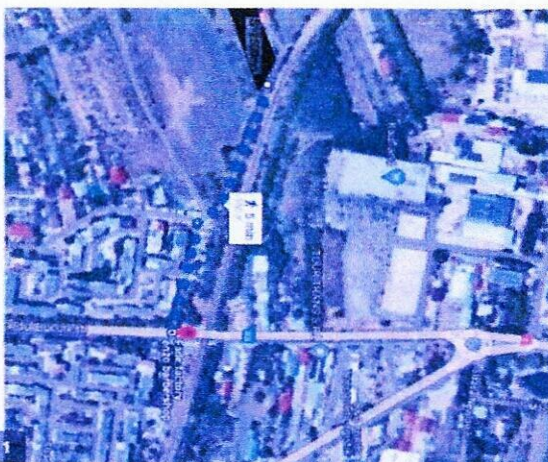
<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-municipiul-giurgiu-s-2500mp/7hde3824d36i7i87e6g33i74h697h2h1.html>

Teren intravilan municipiul Giurgiu,
S=2500mp

25 EUR

Giurgiu, Giurgiu, Tinerețulu
harta

Mapa este un screenshot de pe un telefon



1/1

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 construirii de locuințe.

Energie electrica la limita de proprietate



Giurgiu (GR)

266 711 E 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

☑ Telefon validat



Florentina

Vezi toate anunțurile

0722799650

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBINt.html? gl=1*1j5ssfz* gcl aw*R0NMLJE3MzMyMzg3NDkuQ2p3SONBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BflUY3R05wZXNDUHUwOGxYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..* gcl au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz* ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.* ga NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNjU5NDcuMC4wLjA



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

50 000 € 15 €/m²

Strada Tudor Vianu, Giurgiu, Giurgiu

Teren de vânzare

3325m²

Tip teren:	agricol
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	3325 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
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 vizion. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

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

Trimite mesajul

Publicitate

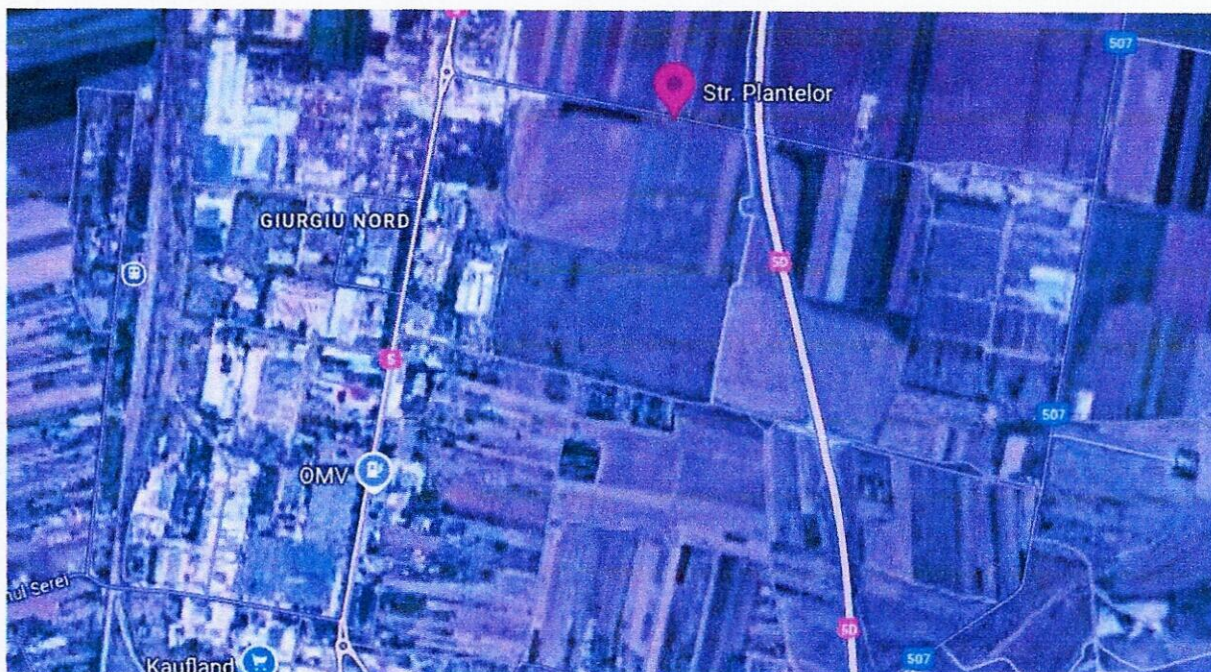
IA TI CASA
PENTRU CASA TA C

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 - Wuz Hartă

13.95 €/mp

87.000 €

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



Salvează

Partener Imobiliare.ro Finance



KING IMOBILIARE

Acoperă Națională

KING IMOBILIARE (neo)



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 anunt: XC8813189

Actualizat in: 06.01.2025

Suprafață teren:

6237 mp Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

UTILITĂȚI GENERALE

Utilitati in zona

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

Pietruite

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie

Parcelabil

Acces auto

COMISION

3% + TVA

Teren Intravilan 17,500mp Giurgiu / Strada Gloriei

Nord, Judetul Giurgiu - Vezi Harta

811 € + TVA / mp

142.000 € + TVA

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



Roxana Tenea
Sales Associate
RE/MAX Quality (REG)

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 in: 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
CONSULTANT IMOBILIAR


Vezi toate anunțurile

4037 445 1092

număr de telefon verificat

 Trimite mesaj

 Solicită vizionare

 Salvează la favorite

Galerie Foto

Specificatii si descriere

Localizare

Dospre zonă

Anunțurile utilizatorului

Specificații

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

KING 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

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

CUI:40056744, J17/1521/2018

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

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

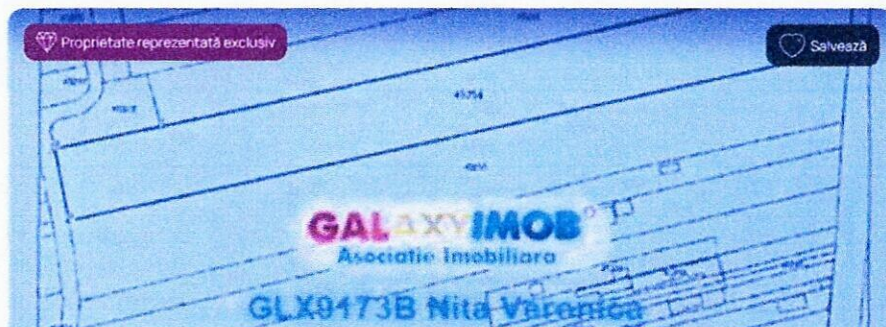
Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie

Central, Judetul Giurgiu - Vezi Harta

13.24 €/mp

149.000 €

Rate de la 5.379 RON/lună [simulează credit](#)



Nita Veronica
Partener Galaxy IMOB
GALAXY IMOB (PRO)

0742083373
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie

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:	Construcții	Front stradal:	67 m

DESTINAȚIE

Rezidential

ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil

CEAROM EVALUARI SRL

73

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-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html?_gl=1*kqjar*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-Orfy00m2FEC_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEaAtPwEALw_wcB

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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



HALO
"de piese."

Stefan

Vezi toate anunțurile

0724877389

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/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 Giurgiu!Terenul se afla in spate la TeclPret 12 euro m



Lucretia Lungu

Vezi toate anunțurile

0799666590

Teren intravilan

17 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

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

Vizibil din 11/12/2015 10:28:34 AM



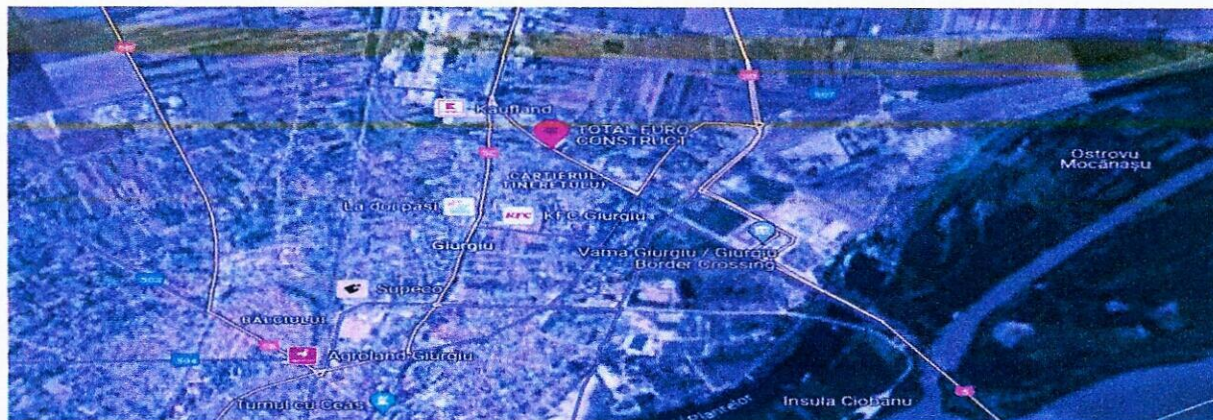
Lucretia Lungu

Vezi toate anunțurile

0799666590

Descriere

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



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

Teren intravilan

30 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Vizibil din 11/12/2014 6:58:06 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 11/09/2025 7:33:29 AM

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

80 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 11/09/2025 7:41:24 PM



ION

Vezi toate anunțurile

0723190466

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier ?

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

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

[auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html?_gl=1*a1fq4x*up*MQ.&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html?_gl=1*a1fq4x*up*MQ.&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

Posibil schimb cu garsoniera autoturism plus diferența

23 000 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 11/09/2025 8:00:00 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

Sediul social: 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

0722118878



Eună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

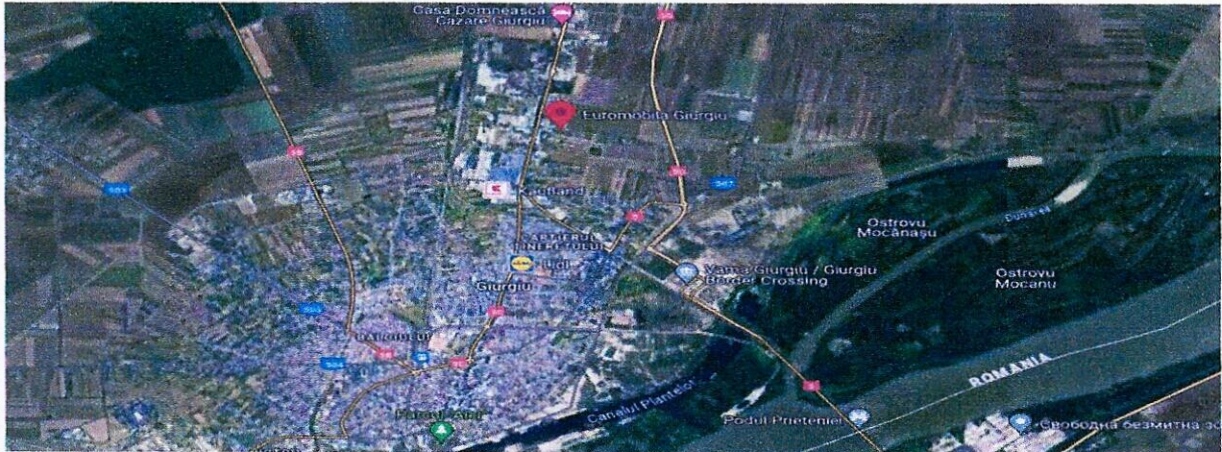
Te interesează terenul?

Adaugă filer

Adaugă filer

S

Adaugă filer



Teren

21 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Vădată din 11/14/2025 10:34:22 PM

Descriere

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

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

A FOST OFERTAT si cu 15 EU/mp

Teren

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Descriere

Vand teren 4807 mp in oras Giurgiu intravilan situat in spatele Moteliului 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

15 EUR negociabil

Vădată din 04/04/2024 11:57:09

0744111777

Eună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă filer ?

Contactează vânzătorul

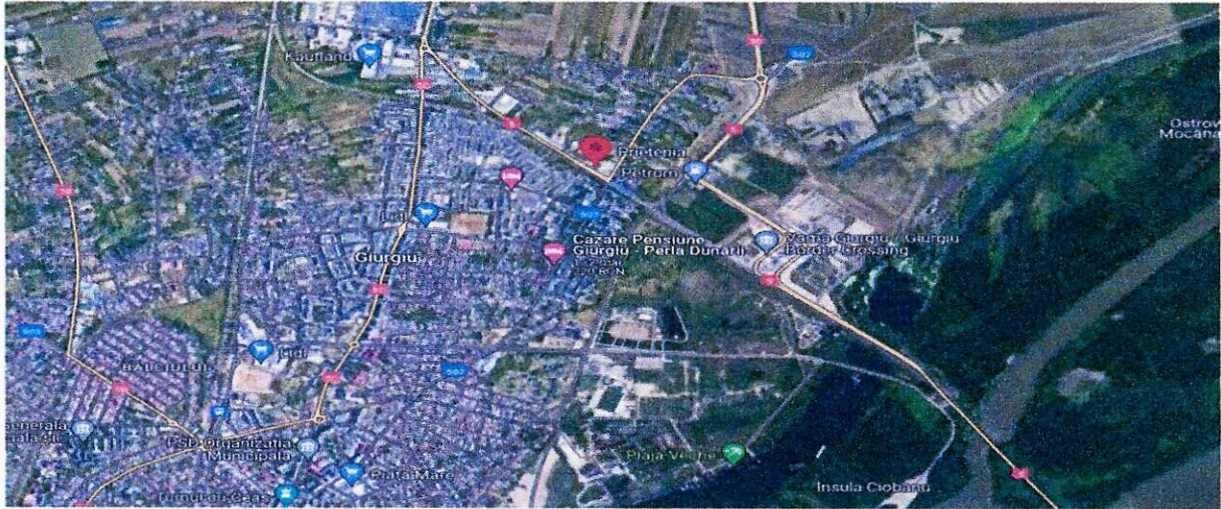
CEAROM EVALUARI SRL

77

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>

Pamant intravilan

22 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

Valabil din 11/4/2025 3:49:54 PM



Telefon validat

mesaros

Vezi toate anunțurile

0751590572

Pamant intravilan

22 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

Valabil din 12/2/2024 12:10:27 AM



Telefon validat

mesaros

Vezi toate anunțurile

0751590572

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

CEAROM EVALUARI SRL

78

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 11/1/2025 7:20:30 AM

Specificații

Suprafata terenului 2800 m²

Front stradal 100m

Descriere

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

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/g09g4230ed1d755d1ehf89h6e1f306h.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 10:04:42 PM

Descriere

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



Constantin Bratu

[Vezi toate anunțurile](#)

0729355651

Contactează vânzătorul

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

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

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

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

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

Valabil din 9/25/2025 11:52:47 PM



📞 Telefon validat



Florin

[Vezi toate anunțurile](#)

0722265219

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabi

Vânzare teren mun. Giurgiu, intravilan curți construcții, liber de sarcini, 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 10/25/2024 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, apa și canalizarea sunt trase pe loc, curent electric și gaze la poartă, terenul este împrejmuit integral cu gard din plasă bordurată, stradă asfaltată. Preț 23 /mp, sau schimb cu apartament cu 3 camere.

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

Teren

10 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 10/5/2025 2:18:04 PM

Descriere

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

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

C
Pielmus Nicu
Vezi toate anunțurile
0761221231

A FOST OFERTAT si cu 12 EUR/MP

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html?gl=1*erfbu0*up*MQ.&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEgZ2NyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_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 10:02:04 PM

Descriere

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

C
Pielmus Nicu
Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html?gl=1*gcbl42*up*MQ.&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEgZ2NyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Urgent Giurgiu teren constructii

29 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 1/2/2025 11:57:11 AM

Specificații

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

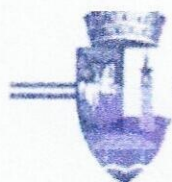
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe





CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246 211.627; 215.631
mobil: 004 0372 735.333

cod postal 080044
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 concesionarea 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.

*p. PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU
VICEPRIMAR,
Ionel Muscașu*

DIRECȚIA PATRIMONIU
*Director Executiv,
Cristian TRĂISTARU*

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35105 Giurgiu

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 Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIULUI GIURGIU - DOMENIU PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

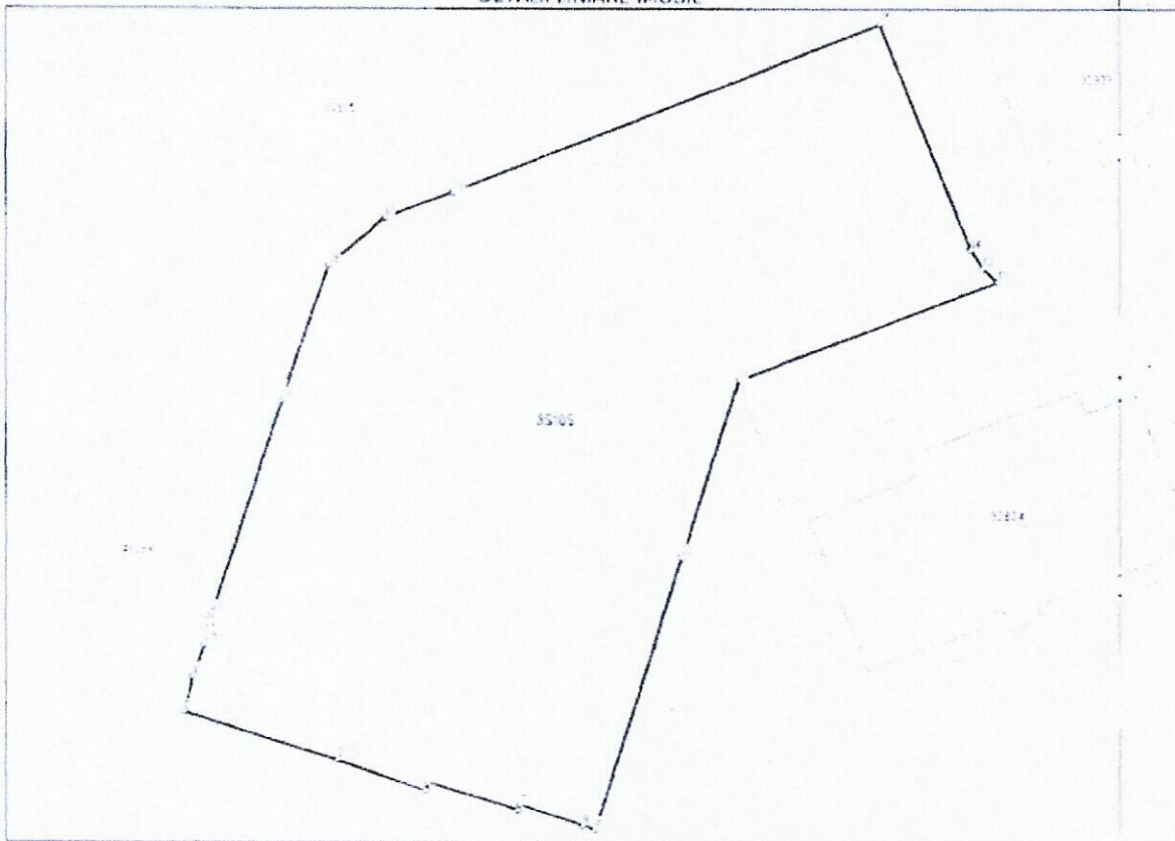
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
35105	1.535	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	1.535	-	-		

Date referitoare la constructii

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	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 inceput	Punct sfarsit	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)	inceput	stârșit	— (m)
13	14	1.517	14	15	16.681
15	16	31.295	16	17	4.984
17	18	5.025	18	19	9.918
19	20	14.959	20	21	0.476
21	22	1.177	22	23	1.027
23	1	2.322			

** 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 anet. 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 Gheimez 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 montele cuprinzând activități legate de transportul rutier. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandă în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare. Având în vedere situația terenului adiacent str. Petre Gheimez 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 împrejurările, 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 locuitorii existenți și pentru cei suplimentari; pentru mai multe tronsoane de mansardare 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, agenți 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, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri 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., curățători chimice, depozitare en-gros sau mic-gros, depozitări de materiale refozabile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulația publică; 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 (SUPRAFEȚE, 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 constructibilitate 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 înălțime, 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. Retragerea 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:

și să poată fi realizate în respectarea condițiilor de locuință sau de activitate dintr-un cadru urbanistic care să respecte în mod corespunzător

- 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 descrescere 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 (pentru clădiri cu cel puțin 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, păteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru la bază 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 dublă 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 constructibil 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/ neîncadrarea proiectului investiției publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții

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

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

În situația în care, după emiteră 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 ANȚHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN

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

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

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 26977 din 14.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 31 din 14.03.2025

În scopul
"INFORMARE"

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil - teren (S = 2102mp) și construcții C1 - construcții administrative și culturale S+P+1 Sc = 509mp, proprietatea privată a persoanelor juridice (BIL GIULEȘTI PROPRIETĂȚI SA) cf. rezoluție nr. 1440/2011 și certificat de înregistrare nr. 5737/2011 emise de ORC - Tribunalul Vâlcea, act constitutiv al BIL GIULEȘTI PROPRIETĂȚI SA aut. nr. 739/2010 BNP E.S. Alexandru, certificat de înregistrare sena B. nr. 2468498/2011 emis de ORC - Tribunalul Vâlcea, protocol de predare-primire a patrimoniului transferat de Valm Proprietăți SRL către Bil Giulești Proprietăți SA, declarație aut. nr. 2624/2012 emis de BNP E.S. Alexandru, situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este grevat cu sarcini
- imobilul face parte din "Ansamblul Urban Strada Căni", monument istoric de categorie B, ansamblu, înscris în LMI 2015 la poziția 271, cod GR-II-a-B-14864

Conform Documentației de urbanism nr. 153 DU/2014, faza PUZ aprobată, imobilul se află în unitatea teritorială de referință LM1A - subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, situate de-a lungul străzii comerciale tradiționale (str. Gării) și C2 - zona istorică a orașului trama și parcelar de sec XIX, cu concentrare însemnată de monumente istorice și clădiri cu valoare ambientală: include comerț, servicii și echipamente publice în zona preponderent de locuințe. Are o însemnată valoare urbanistică, fiind o exemplificare a dezvoltării localităților dinădăre între sec XVII-XX. S-au

Formular tip F.6 cf. Anexei 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 aprobate prin Ordinul MDRL nr. 839/2009

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 30398 din 08.05.2025

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 05 din 08.05.2025

În scopul
"INFORMARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI PENSIUNI TURISTICE"

Ca urmare a cererii adresate de [redacted], în calitate de administrator [redacted] cu sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, str. Gloriei, nr. 2E, tel. 0730964793, înregistrată la nr. [redacted] din 13.03.2025; pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, șos. Prieteniei, nr. 39, CF nr. 46997, nr. cad. 46997, sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU); în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/2011, prelungită prin Hotărârile Consiliului Local Giurgiu nr. 89/2021 și 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 = 1000mp) aflat în domeniul privat al persoanelor fizice (Mihalcea Marian și Mihalcea Alina-Mihaela) cf. Act Notarial nr. 4917/05.11.2007 emis de BIN Mihaela Neagoie, situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este grevat cu sarcini cf. CF nr. 46997 (nr. cerere 23352/10.03.2025)
- nu este situat în zonă protejată
- accesul se face de pe str. Prieteniei, cf. nr. cad. nr. 38826

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona "C" 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 IS2A - subzona de comerț servicii, CC2 - zona transporturilor feroviare, precum și în CC1 - Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier. Având în vedere situarea terenului adiacent șos. Prieteniei care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propus cu un profil de min. 20,00m, se stabilește aliniamentul reglementat - respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejurimile, la o distanță de 10,00m din axul drumului. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificândi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

IS2A: Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20m. Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente. În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare situată între 500 și 1000mp, detalierea reglementărilor este necesară a se face prin PUD. În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare de 1000mp, detalierea reglementărilor se va face prin PUZ care va include și un studiu de circulație.

- UTILIZĂRI ADMISE

Spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servicii, sediile unor companii și firme, servicii financiare-bancare, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații închise destinate destinderii, sportului; spații plantate; activități manufacturiere, expunerea și desfășurarea produselor respective. Pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcționile permise în vecinătate sau complementarea funcțiilor din vecinătate. Se admit competențe cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35105 Giurgiu

Nr. cerere	57761
Ziua	13
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208914461



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Cr	Nr. cadastral topografic	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. HCLM 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	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIULUI GIURGIU, - DOMENIU PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

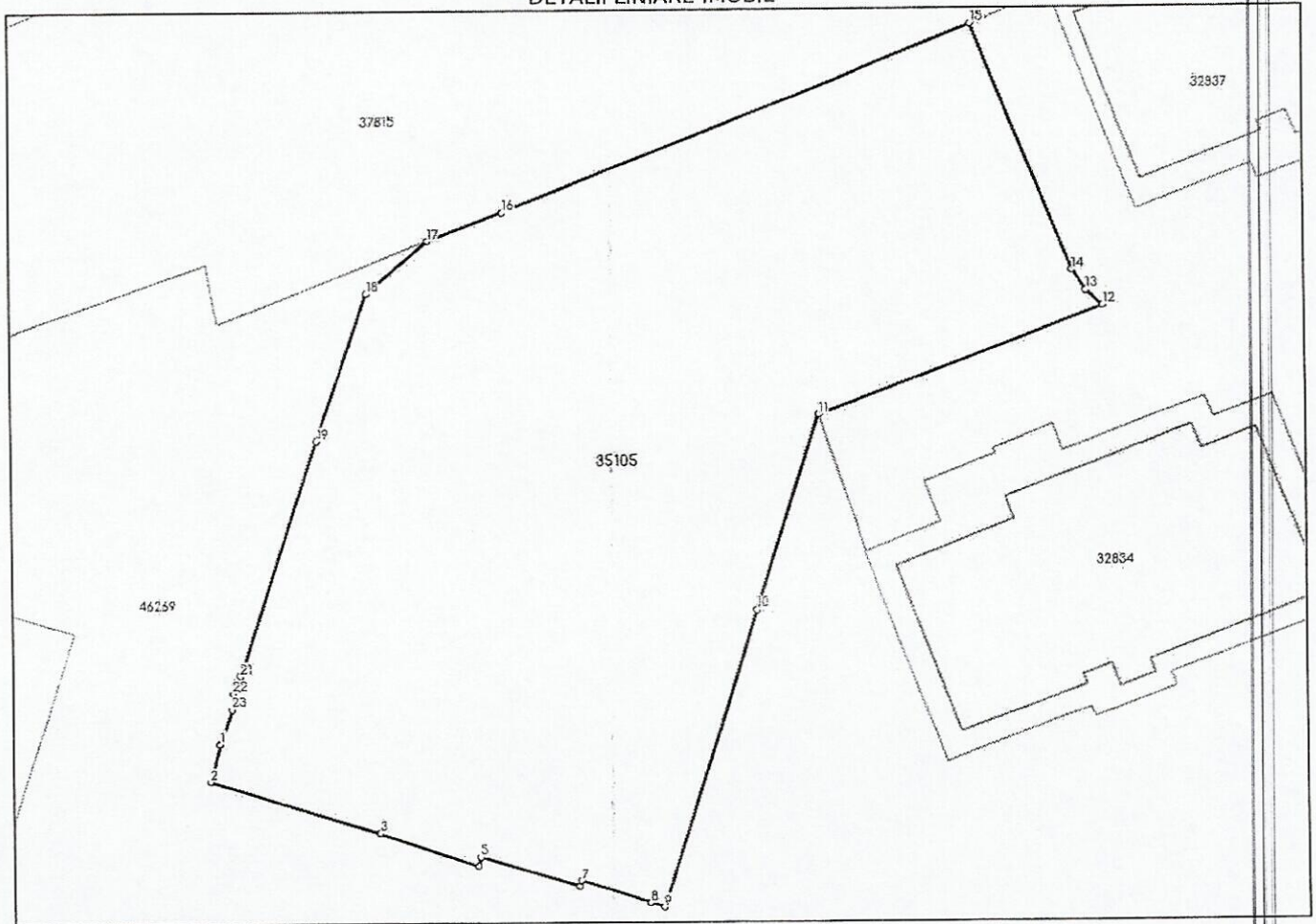
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
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 constructii	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	0.399
8	9	0.921
10	11	12.781
12	13	1.407

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. 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>

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 103234 din 17.09 2025

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 Ghelmez 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 L11 – 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-edificandi 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 Ghelmez 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;

L11 - 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 locuitorii existenți și pentru cei suplimentari; pentru mai multe tronsoane alipite 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 private, cu grad redus de perturbare a locuirii 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; notariile, 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, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri 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.; curățătorii chimice; depozitare en-gros sau mic-gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare 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 accesese 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 recordat 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 situării 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 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 distanță egală cu jumătate din înălțime, 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. Retragerea 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:

între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină 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 suprafața desfășurată până la 120mp; câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața 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 sa reglementeze amplasarea acestora ținând seama de circulația rutiera și pietonală, de bilanțul spațiilor verzi, al locurilor de parcare și locurilor de joacă aferente apartamentelor din zonă. Parcajele vor respecta Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022”;

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 16m (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 tulpinii 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/ neîncadrarea proiectului investiției publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie)
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/ sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie) – amplasament și/ sau branșament:
 - 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 ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIBIGAN

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

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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

S.C. MARVEUS S.R.L.

Giurgiu, Str.Vasile Alecsandri, bl.2/300, et.5, ap.22

Cod Unic de inregistrare: 52390828

Nr.de ordine in Registrul Comertului: J2025064239007

NR: 01/14.04.2025

Catre:

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**DIRECTIA PATRIMONIU**

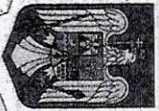
Subsemnatul Cercel Cristian, identificat cu CI seria: _____, in calitate de administrator al SC MARVEUS SRL, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul: J2025064239007, va depunem, propunerea pentru Proiectul de Construire Locuinte Colective Amenajate, Parcare Auto si Amenajari Incinta situat pe str.Petre Ghelmez, adiacent C3, identificat cu CF 35105.

Administrator,

Cercel Cristian

37762
2026 04 14

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTITIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă
Tribunalul Giurgiu

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE



2025325068352

Firmă: MARVEUS S.R.L.

Sediu social: Jud. Giurgiu, Municipiul Giurgiu, Strada VASILE ALECSANDRI,
Bl. 2/300, Etaj. 5, Ap. 22

Activitatea principală: 6812 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

Cod Unic de Înregistrare: 1

28

din data de: 27.08.2025

Director,

Dragos-Cristian STANCIU

Identificator Unic la Nivel European (EUID):
ROONRCJ

Nr. de ordine în registrul comerțului: 120250664239007

Data eliberării: 28.08.2025

Semnat digital de: Stanciu Dragos-Cristian
Motiv: Semnare document
Locatia: ORCT Giurgiu

Seria B

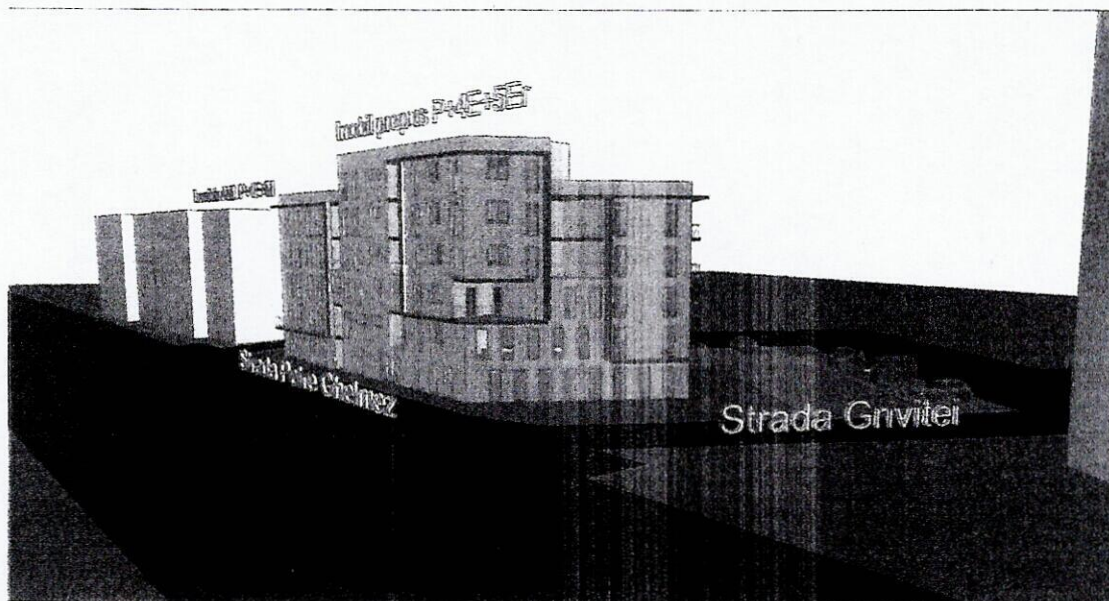
Beneficiar:

MARVEUS S.R.L, jud. Giurg

Titlu Proiect:

Construire imobil locuinte colective P+4E+5Er, Jud. Giurg

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+4E+5Er, AMENAJARE PARCAJE AUTO IN INCINTA, AMENAJARE INCINTA, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE, AMENJARE ACCESE AUTO SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, SPATII VERZI, REELE INTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE EXECUTIE LUCRARI, MUN. GIURGIU, STR. PETRE GHELMEZ ADIACENT BL. C8, CF NR. 35105, NR. CAD. 35105



-ARHITECTURA -

Beneficiar:

MARVEUS S.R.L. Jud. Giurg

Titlu Proiect:

Construire imobil locuinte colective P+4E+5Er, Jud. Giurg

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+4E+5Er, AMENAJARE PARCAJE AUTO IN INCINTA, AMENAJARE INCINTA, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE, AMENJARE ACCESE AUTO SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, SPATII VERZI, RETELE INTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE EXECUTIE LUCRARI, MUN. GIURGIU, STR. PETRE GHELMEZ ADIACENT BL. C8, CF NR. 35105, NR. CAD. 35105

[FOAIE DE CAPAT]

-ARHITECTURA -

Beneficiar: S.C. MARVEUS S.R.L.

Adresa/sediu beneficiar: Jud Giurgiu, Mun Giurgiu, Strada VASILE ALECSANDRI, Bl. 2/300, Etaj 5, Ap. 22

Amplasament: Jud. Giurgiu, Mun. Giurgiu, str. Petre Ghelmez, adiacent Bl. C8, CF nr. 35105, Nr. cad. 35105.

Proiectant general: S.C. VENTOR GRUP Consulting S.R.L;

Sef de proiect:
Ing. Cosmin OPREA

Arhitect:

Arh. Andrei Codrut DA

Beneficiar:

MARVEUS S.R.L. Jud. Giurg

Titlu Proiect:

Construire imobil locuinte colective P+4E+5Er, Jud. Giurg

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+4E+5Er, AMENAJARE PARCAJE AUTO IN INCINTA, AMENAJARE INCINTA, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE, AMENJARE ACCESE AUTO SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, SPATII VERZI, RETELE INTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE EXECUTIE LUCRARI, MUN. GIURGIU, STR. PETRE GHELMEZ ADIACENT BL. C8, CF NR. 35105, NR. CAD. 35105

BORDEROU ARHITECTURA

PARTE SCRISA:

1. MEMORIU TEHNIC - PREZENTARE

PARTE DESENATA:

1. A01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA
2. A02 VEDERI 3D IMOBIL PROPUS
3. A03 VEDERI 3D IMOBIL PROPUS
4. A04 VEDERI 3D IMOBIL PROPUS
5. A05 VEDERI 3D IMOBIL PROPUS
6. A06 VEDERI 3D IMOBIL PROPUS
7. A07 VEDERI 3D IMOBIL PROPUS
8. A08 VEDERI 3D IMOBIL PROPUS

Beneficiar:

MARVEUS S.R.L., Jud. Giurg


Titlu Proiect:

Construire imobil locuinte colective P+4E+5Er, Jud. Giurg

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+4E+5Er, AMENAJARE PARCAJE AUTO IN INCINTA, AMENAJARE INCINTA, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE, AMENAJARE ACCESE AUTO SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, SPATII VERZI, REELE INTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE EXECUTIE LUCRARI, MUN. GIURGIU, STR. PETRE GHELMEZ ADIACENT BL. C8, CF NR. 35105, NR. CAD. 35105

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Proiectant: S.C. VENTOR GRUP Consulting S.R.L;

Numele si prenumele	Calitatea	Semnatura
Ing. Cosmin OPREA	Sef Proiect	
Arh. Andrei Codrut DAN	Arhitect	

Beneficiar:

MARVEUS S.R.L. Jud. Giurg

Titlu Proiect:

Construire imobil locuinte colective P+4E+5Er, Jud. Giurg

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+4E+5Er, AMENAJARE PARCAJE AUTO IN INCINTA, AMENAJARE INCINTA, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE, AMENJARE ACCESE AUTO SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, SPATII VERZI, REELE INTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE EXECUTIE LUCRARI, MUN. GIURGIU, STR. PETRE GHELMEZ ADIACENT BL. C8, CF NR. 35105, NR. CAD. 35105

MEMORIU TEHNIC ARHITECTURA

1.0. DATE GENERALE

Obiectul prezentei documentatii tehnico-economice este construirea unui imobil cu functiunea locuinte colective P+4E+5Er, amenajare parcaje auto in incinta, amenajare incinta, alei pietonale si carosabile, amenjare accese auto si pietonale, racorduri la drumurile publice, spatii verzi, retele interioare, imprejmuire teren si organizare de executie lucrari.

1.1. AMPLASAMENTUL

Incadrare in localitate si zona:

Terenul este situat in Jud. Giurgiu, Mun. Giurgiu, str. Petre Ghelmez, adiacent Bl. C8, CF nr. 35105, Nr. cad. 35105.

Terenul in suprafata de 1535 mp conform masuratori si 1535 mp (conform actelor de proprietate) face parte din intravilanul Mun. Giurgiu, si este aflat in domeniul privat al municipiului Giurgiu, cf. act administrativ nr. 91/2010, emis de CL Mun Giurgiu conform actelor de proprietate si extrasului de Carte Funciara anexate prezentei documentatii.

Descrierea terenului:

Terenul, apartine conform reglementarilor PUG, actualizat prin HCLM nr. 37/2011 imobilul se afla in unitatea de refeinta LI1- Subzona locuintelor colective medii cu P+3E, P+4E niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale.

Terenul se afla in intravilanul Mun Giurgiu.

Terenul are categoria de folosinta curti constructii.

1.2. VECINATATILE SUNT:

Pentru trasarea lucrarilor se vor respecta urmatoarele retrageri:

- LA NORD : Str. Petre Ghelmez ;
- LA SUD : Domeniu public – parcare existenta;

Beneficiar:

MARVEUS S.R.L. jud. Giur

Titlu Proiect:

Construire imobil locuinte colective P+4E+5Er, Jud. Giur

- LA VEST : Domeniu public – strada Grivitei ;
- LA EST: Domeniu public / strada acces, bloc ANL P+4E+M ;

1.3. SITUATIA EXISTENTA

Terenul avand nr. cadastral 35105 este situat in Jud. Giurgiu, Mun. Giurgiu, str. Petre Ghelmez, adiacent Bl. C8.

Terenul este liber de constructii.

Terenul nu prezintă denivelări importante.

Terenul este bun de fundare.

Terenul este imprejmuit.

Terenul are accesul asigurat din strada Petre Ghelmez si Str Grivitei.

Din inspectia vizuala terenul nu pare strabatut de utilitati urbane. In urma avizelor de la faza DTAC eliberate de catre furnizorii locali de utilitati urbane se va stabili cu certitudine daca terenul este afectat.

1.4. SITUATIA PROPUSA

Pe terenul menționat, beneficiarul dorește :

- construirea unui imobil locuinte colective P+4E+5Er ;
Funcțiuni principale imobil propus:
Parter: Spatii comerciale, Spatii tehnice, Depozitare/boxe apartamente, Circulatii(scari+lift) ;
Etaj 1: Apartamente 1-3 camere in functie de planul nivelului, Circulatii(scari+lift) ;
Nr apx apartamente : 4 unitati
Etaj 2: Apartamente 1-3 camere in functie de planul nivelului, Circulatii(scari+lift) ;
Nr apx apartamente : 4 unitati
Etaj 3: Apartamente 1-3 camere in functie de planul nivelului, Circulatii(scari+lift) ;
Nr apx apartamente : 4 unitati
Etaj 4: Apartamente 1-3 camere in functie de planul nivelului, Circulatii(scari+lift) ;
Nr apx apartamente : 4 unitati
Etaj 5r: Apartament in functie de planul nivelului, Circulatii(scari+lift), terase circulabile ;
Nr apx apartamente : 1 unitate
- Nr apx apartamente: 17 unitati
- amenajare parcaje auto in incinta ;
- amenajare incinta ;
- alei pietonale si carosabile ;
- amenajare accese auto si pietonale ;
- racorduri la drumurile publice ;
- amenajare spatii verzi ;
- retele interioare ;
- imprejmuire teren ;
- organizare de executie lucrari ;

Beneficiar:

MARVEUS S.R.L. Jud. Giurg

Titlu Proiect:

Construire imobil locuinte colective P+4E+5Er, Jud. Giurg

Nota:

In functie de situatia din teren pot aparea lucrari suplimentare (de ex: relocari de utilitati, studii specialitate, etc) ce vor fi analizate la fazele urmatoare de proiecte (DTAC, PT)

Constructia propusa are urmatoarele caracteristici maxime:

ARIE TEREN =	1535 suprafata masurata; (1535 MP din acte)
ARIE CONSTRUITA PARTER=	cca 460.00 MP;
ARIE CONSTRUITA ETAJ 1=	cca 460.00 MP;
ARIE CONSTRUITA ETAJ 2=	cca 460.00 MP;
ARIE CONSTRUITA ETAJ 3=	cca 460.00 MP;
ARIE CONSTRUITA ETAJ 4=	cca 460.00 MP;
ARIE CONSTRUITA ETAJ 5 retras=	cca 200.00 MP;
ARIE CONSTRUITA MAXIMA PROPUSA=	cca 460.00 MP;
ARIE DESFASURATA PROPUSA =	cca 324.00 MP;
POT MAXIM (RAPORTAT LA SUPRAFATA DE 2216 MP)=	cca 30% ;
CUT MAXIM=	cca 0.1.63 ;
S ALEI BETONATE, TERASE P, PARCARI=	cca 500.00 MP ;
S SPATII VERZI=	cca 500.00 MP (32.57%);

Suprafetele maxime ale cladirilor se vor definitiva la faza D.T.A.C. in urma definitivarii formei imobilelor, cu respectarea prevederilor din Certificatul de Urbanism.

Constructia se raporteaza la vecinatati astfel:

Imobil propus locuinte colective P+4E+5Er

La Nord– retragere min. 2,00 metrii fata de limita de proprietate – aliniament cu BLOC NC 32837-C1 ;

La Sud– retragere min. 5,00 metrii fata de limita de proprietate ;

La Vest– retragere min. 6,62 metrii fata de de proprietate ;

La Est– retragere min. 5,00 metrii fata de limita de proprietate ;

Construcția propusa va avea un regim de înălțime:

Imobil propus locuinte colective P+4E+5Er

Regimul local este P+4 E, cladirea propusa fiind amplasata pe colt va putea avea un nivel suplimentar pe o lungime de 15 m la intersectia aliniamentelor rezultand astfel regimul de inaltime:

Beneficiar:

Titlu Proiect:

MARVEUS S.R.L. Jud. Giurgiu

Construire imobil locuinte colective P+4E+5Er, Jud. Giurgiu

- P+4E+5Er

- H.max = cca 16,00m (fata de cota 0.00) in zona cladirii P+4E
= cca 19,00m (fata de cota 0.00) in zona cladirii P+5Er
- H.max cornisa = cca 14,70m (fata de cota 0.00) in zona cladirii P+4E
= cca 17,80m (fata de cota 0.00) in zona cladirii P+5Er

Inaltimea maxima a cladirilor se va definitiva la faza D.T.A.C. in urma definitivarii formei imobilelor, cu respectarea prevederilor din Certificatul de Urbanism.

Documentatia pentru imobilul propus se va elabora in temeiul si cu respectarea prevederilor documentatie de urbanism, a cerintelor impuse de certificatul de urbanism precum si prin avizele/acordurile exprimate.

Fatadele imobilelor urmand sa respecte regulile de compozitie volumetrica, cromatica si plasctica arhitecturala integrate sitului. Imobilul propus va respecta normele sanitare, de protectie a mediului si de coabitare cu vecinatatile, prescrise de legislatia in vigoare.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi inerbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Parcarea / gararea auto si scurgerea apelor pluviale se vor asigura exclusiv in incinta terenului, cu respectarea normelor privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru constructiile existente si amenajari autorizate pe teritoriul Mun. Giurgiu si a prospectelor necesare unei corecte functionari a arterelor de circulatie. Accesul in incinta se va realiza din - Str. Petre Ispirescu latura nordica si din Str Grivitei pe latura vestica.

1.5. SISTEMUL CONSTRUCTIV

Imobilul va fi realizat in sistem cadre de beton armat si inchideri exterioare din zidarie, planseele fiind executate din beton armat. Compartimentarile interioare vor fi realizate din zidarie sau gisp carton in functie de planurile propuse pentru fiecare nivel in parte si de functiunile specifice. Va fi asigurata termoizolarea caldirii conform normativelor actuale in vigoare.

1.6. MATERIALE DE FINISAJ

Pentru realizarea lucrarilor de constructii propuse toate materialele de constructii prevazute vor avea certificate de agrementare tehnica si de calitate.

1.7. IGIENA SI SANATATEA OAMENILOR

Nu exista surse majore de zgomote, vibratii, radiatii sau poluanti pentru sol si subsol. Toate incaperile de locuit ale imobilului vor fi ventilate natural si vor beneficia de insorire directa minimum 2 ore pe zi.

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate, transportate si evacuate conform normelor specifice in vigoare. Colectarea si transportarea deseurilor se va face de firme agreate de catre Primaria Mun Giurgiu, Jud. Giurgiu.

1.8. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI

Constructia nu pune probleme deosebite de protectie a utilizatorilor impotriva zgomotului provenit din interior si nici de protectie a cladirilor invecinate.

Beneficiar:

MARVEUS S.R.L. jud. Giurg

Titlu Proiect:

Construire imobil locuinte colective P+4E+5Er, Jud. Giurg

1.9. UTILITATI

Imobiul va fi racordat la utilitatile existente in zona :

- A. Instalații electrice: racordate la rețelele stradale ;
 - instalație interioară de prize și iluminat ;
 - instalație exteriora de prize și iluminat ;
 - instalație de protecție la trăsnet și împământare ;
- B. Instalatii de canalizare menajeră/pluviale: racordate la ministatia de epurare existenta urmând sa fie racordata la rețeaua locala a Mun. Giurgiu;
- C. Alimentarea cu apă rece se va face din rețeaua stradală a Mun. Giurgiu;
- D. Instalatii termice:
 - instalație de incalzire generala a viitorului spatiului construit va fi complet automatizată, agentul termic: apa calda 60-70C°, corpuri de încălzire statice: radiatoare cu ventile pentru aerisire ; centrala termică proprie pe gaz metan echipata cu cazan pentru încălzire tip ; cu vas de expansiune inchis (cu membrana de cauciuc) și de supape de siguranță și dispozitiv de ardere complet automatizat. Gazele de ardere rezultate vo fi evacuate prin racord la coșul de fum;
 - instalație de gaze la centrala termică, va fi racordată la rețeaua Mun Giurgiu.
- E. Gunoiul menajer produs, va fi colectat în recipiente și preluat prin sistemul de salubritate al Mun Giurgiu.



Sef de proiect,

Ing. Cosmin OPREA

Arh. An

Arh. Răzvan ȘULEAGA