

ROMÂNIA



AVIZAT:
SECRETAR GENERAL,
AL MUNICIPIULUI

BĂICEANU LILIANA

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 241 / 20.08.2026

privind aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.18.501/15.09.2006,
încheiat între Municipiul Giurgiu și Societatea Comercială ELIANY GROUP S.R.L.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în sesiune ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.82.948/19.08.2026;
- raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu – Compartiment Urmărire, Executare Contracte și al Direcției Juridice și Administrație Locală, înregistrat la nr. 83 547 / 20.08. 2026;
- cererea societății Eliany Group S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.71.591/16.07.2026;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.108, art.306, alin.(3) și art.362, alin.(1) și alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129, alin.(2), lit. „c”, alin.(6), lit. „b”, art.139, alin.(3), lit.”g”, art. 196 alin.(1) lit. ”a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune nr.18.501/15.09.2006, încheiat între Municipiul Giurgiu și Societatea Comercială ELIANY GROUP S.R.L., cu acordul de voință al părților, pentru o perioadă de 25 de ani.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate și Raportul de evaluare întocmit de Societatea CEAROM EVALUĂRI S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.82.230/18.08.2026, privind prelungirea duratei contractului de concesiune pentru terenul în suprafață de 550,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Păcii, nr.1, conform Anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu pentru semnarea Actului aditional la contractul de concesiune nr.18.501/15.09.2006, care va avea forma prevăzută în Anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. 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, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Taxe și Impozite Locale Giurgiu și societății ELIANY GROUP S.R.L.

INIȚIATOR,
p. PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU
VICEPRIMAR,
Ionel MUSCALU

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu, societatea ELIANY GROUP S.R.L., prin administrator Neacșu Mariea, solicită prelungirea duratei contractului de concesiune nr.18.501/15.09.2006, încheiat cu instituția noastră, cu acordul de voință al părților, ce are ca obiect terenul în suprafață de 550,00 mp., situat în Strada Păcii, nr.1.

Conform prevederilor legale, acesta poate fi prelungit prin acordul de voință al părților cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

În acest sens a fost întocmit Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate înregistrate la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 82.230/18.08.2026, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței în sumă de 1.297 euro/an.

Întrucât concesionarea se aprobă pe baza Studiului de oportunitate prin hotărâre a Consiliului Local, am inițiat proiectul de hotărâre cu următoarea titulatură:

” Hotărâre privind aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.18.501/15.09.2006, încheiat între Municipiul Giurgiu și Societatea Comercială ELIANY GROUP S.R.L.”

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Direcția Juridică și Administrație Locală vor întocmi raportul de specialitate și îl vor susține în fața comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină, comisie buget-finanțe administrarea domeniului public și privat pentru avizare.

INIȚIATOR,
p. PRIMAR,

Adrian ANGHELESCU

VICEPRIMAR,

Ionel MUSCALU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECTIA PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL URMĂRIRE, EXECUTARE CONTRACTE
NR.

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin Referatul de aprobare nr.82.948/19.08.2026, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la prelungirea duratei contractului de concesiune nr.18.501/15.09.2006, încheiat între Municipiul Giurgiu și societatea ELIANY GROUP S.T.L., 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 prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Direcția Juridică și Administrație Locală în calitate de compartimente de resort au analizat și elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.18.501/15.09.2006, încheiat între Municipiul Giurgiu și Societatea Comercială ELIANY GROUP S.R.L., cu acordul de voință al părților.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu, societatea ELIANY GROUP S.R.L., prin administrator Neacșu Marica, solicită prelungirea duratei contractului de concesiune nr.18.501/15.09.2006, încheiat cu instituția noastră, cu acordul de voință al părților, ce are ca obiect terenul în suprafață de 550,00 mp., situat în Strada Păcii, nr.1.

Pe acest teren concesionarul are amplasată o construcție, cu destinația de spațiu comercial, prestări servicii și birouri, conform Autorizației de Construire nr.45/23.02.2007.

Menționăm faptul că durata inițială a contractului de concesiune a fost de 20 ani (15.09.2006 – 15.09.2026).

În consecință, conform art.306, alin.(3) din Codul Administrativ *"contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani."*

În acest sens a fost întocmit de către un evaluator autorizat Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate prin care a fost stabilită valoarea redevenței la 1.297 euro/an.

Întrucât concesionarea se aprobă pe baza Studiului de oportunitate prin hotărâre a Consiliului Local, propunem aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.18.501/15.09.2006, prin încheierea unui Act adițional la contractul de concesiune.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", ali.(6), lit."b", 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 și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003, privind transparența decizională.

CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Direcția Patrimoniu**

Cristian TRĂISTARU

**DIRECTOR EXECUTIV,
DJAL**

Lavinia FARMATE

**ÎNTOCMIT,
Bursea Mădălina**

INIȚIATOR,
p. PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU
VICEPRIMAR,
Ionel MUȘCALU

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.18.501/15.09.2006, încheiat între Municipiul Giurgiu și Societatea Comercială ELIANY GROUP S.R.L., cu acordul de voință al părților.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu, societatea ELIANY GROUP S.R.L., prin administrator Neacșu Marica, solicită prelungirea duratei contractului de concesiune nr.18.501/15.09.2006, încheiat cu instituția noastră, cu acordul de voință al părților, ce are ca obiect terenul în suprafață de 550,00 mp., situat în Strada Păcii, nr.1.

Pe acest teren concesionarul are amplasată o construcție, cu destinația de spațiu comercial, prestări servicii și birouri, conform Autorizației de Construire nr.45/23.02.2007.

Menționăm faptul că durata inițială a contractului de concesiune a fost de 20 ani (15.09.2006 – 15.09.2026).

În consecință, conform art.306, alin.(3) din Codul Administrativ "*contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.*"

În acest sens a fost întocmit de către un evaluator autorizat Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate prin care a fost stabilită valoarea redevenței, la 1.297 euro/an.

Întrucât concesionarea se aprobă pe baza Studiului de oportunitate prin hotărâre a Consiliului Local, propunem aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.18.501/15.09.2006, prin încheierea unui Act adițional la contractul de concesiune.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", 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 și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003, privind transparența decizională.

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Burcea Mădălina

ROMANIA
JUDETUL GIURGIU.
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU.

PRIMAR,
Nr. 3864 din 23.02.2007

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 45 din 23.02. 2007

Urmare cererii adresate de S.C. ELIANY GROUP SRL -reprez. prin Neacșu Marica

domiciliul
cu sediul in judetul Giurgiu municipiul
orasul Giurgiu
comuna
satul _____ sectorul _____ cod postal _____
strada Grădinitei nr. 14 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon / fax _____ e-mail _____
înregistrata la nr. 3864 din 22.02.2007

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, ,cu modificarile si completarile ulterioare,se

A U T O R I Z E A Z A :

EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE pentru :

SPATII COMERCIALE , PRESTĂRI SERVICII ȘI BIROURI ÎN REGIM S+P+ 1E- parțial

C.U. nr. 678/23.11.2006 Categoria de importanță „D,,

Ac = 288,18 mp , Ad=355,30 mp , Au= 302,12mp

H max. = 7,00 m

La executarea lucrărilor de construire se va tine cont de avizele obtinute

Pe imobilul – teren si / sau constructii – situat in judetul GIURGIU

municipiul
orasul GIURGIU satul _____ sectorul _____
comuna
cod postal _____ strada Păcii nr. 1 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
Cartea funciara
Fisa bunului imobil
Sau nr. cadastral

In valoare de 100.000,00 LEI

In baza proiectului pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire(PAC) nr. 74 /2006

elaborat de B.I. de ARHITECTURĂ NICULESCU SOFIAN cu sediul in judetul GIURGIU

municipiul / orasul / comuna GIURGIU sectorul / satul _____

cod postal 8375 strada Vlad Tepes nr. _____ bl. MUV VI sc. _____ et. 5 ap. 19

respectiv de NICULESCU SOFIAN -arhitect cu drept de semnatura, in conformitate cu prevederile

Legii nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR SE FAC URMATOARELE PRECIZARI :

A. DOCUMENTATIA TEHNICA PAC/PAD- VIZATA SPRE NESCHIMBARE – IMPREUNA CU AVIZELE SI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTA AUTORIZATIE.

Nerespectarea intocmai a documentatiei – vizata spre neschimbare (inclusiv a avizelor si acordurilor obtinute) –
Constituie infractiune sau contraventie, dupa caz, – in temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin.(1) din
Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata.

Orice alte lucrari sunt interzise. Modificarea PAC/PAD ulterior emiterii autorizatiei constituie o incalcare a
obligatiilor prevazute la art.20 din Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect,
republicata si poate atrage raspunderea disciplinara a arhitectului.

- B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZATIEI** este de 12 luni / zile de la data emiterii, interval
de timp in care trebuie incepute lucrarile de executie autorizate.
- C. DURATA DE EXECUTIE A LUCRARILOR** este de 24 luni / zile calculata de la data inceperii efective a
lucrarilor (anuntata in preabil), situatie in care perioada de valabilitate a autorizatiei se extinde pe intreaga durata
de executie a lucrarilor autorizate.
- D. TITULARUL AUTORIZATIEI ESTE OBLIGAT :**
1. Sa anunte data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimiterea instiintarii conform formularului anexat autorizatiei, la
autoritatea administratiei publice locale, emitenta autorizatiei .
 2. Sa anunte data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimiterea instiintarii conform formularului anexat autorizatiei, la
Inspectoratul de Stat in Constructii, impreuna cu dovada achitarii cotei legale de 0,1 % din valoarea autorizată a
lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.
 3. Să anunțe data lucrărilor finalizate prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației la inspectoratul în
construcții al județului odată cu convocarea comisiei de recepție.
 4. Sa pastreze pe santier – in perfecta stare – autorizatia de construire si documentatia vizata spre neschimbare, pe care le
va prezenta la cererea organelor de control , potrivit legii, pe toata durata executarii lucrarilor.
 5. In cazul in care, pe parcursul executarii lucrarilor, se descopera vestigii arheologice (fragmente de
ziduri, ancadramente de goluri, fundatii , pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) sa
sisteze executarea lucrarilor, sa ia masuri de paza si de protectie si sa anunte imediat emitentul autorizatiei, precum si
Directia judeteana pentru cultura, culte si patrimoniu cultural national.
 6. Sa respecte conditiile impuse de utilizarea si protejarea domeniului public, precum si de protectie a mediului, potrivit
normelor generale si locale.
 7. Sa transporte la Groapa de gunoi P1-P2 materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase in urma
executarii lucrarilor de constructii.
 8. Sa desfiinteze constructiile provizorii de santier in termen de _____ zile de la terminarea efectiva a lucrarilor.
 9. La inceperea executiei lucrarilor, monteze la loc vizibil „ PANOU DE IDENTIFICARE A INVESTITIEI ” .
 10. La finalizarea executiei lucrarilor, sa monteze „ PLACUTA DE IDENTIFICARE A INVESTITIEI ” .
 11. In situatia nefinalizarii lucrarilor in termenul prevazut de autorizatie, sa solicite prelungirea valabilitatii acesteia, cu cel
putin 15 zile inaintea termenului de expirare a valabilitatii autorizatiei de construire / desfiintare (inclusiv durata de
executie a lucrarilor) .
 12. Sa regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum si celelalte obligatii de plata ce-i revin, potrivit legii ,
ca urmare a realizarii investitiei.
 13. Toate constructiile proprietate particulara se declara, in vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la uni-
tatile subordonate acestora, dupa terminarea lor completa si nu mai tarziu de 15 zile de la data expirarii termenului de
Valabilitate a autorizatiei de construire / desfiintare (inclusiv durata de executie a lucrarilor)
 14. Să solicite « Autorizația de securitate la incendiu » după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de
punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut avizul de securitate la incendiu.

~~PRIMAR~~

Ing. ~~MIHAIL~~ **MIHAIL LUCIAN**

~~SECRETAR~~

~~ROSU~~ **ROSU PETRE**

~~ARHITECT~~ **ARHITECT/SEF**

Taxa de autorizare in valoare de 500,0 lei + a fost achitata conform chitantei nr. 9650805 din 15.02.2007 +
500,0 lei 506213 din 11.02.2007

Prezenta autorizatie a fost transmisa solicitantului direct / prin posta la data de _____ insotita de _____
(_____) exemplar (e) din documentatia tehnica, impreuna cu avizele si acordurile obtinute , vizate spre
neschimbare.

Dorule Plămar

Subsemnata Neacșu Maria în
 calitate de administrator al SC
 ELIANY GROUP cu sediul în Giurgiu
 Str. Gărbiniței NR 14 Titular al contract
 de concesiune NR 18501 din 15-09-2006
 și anexelor ADIȚIONALE 1 și 2 având ca
 obiect suprafata de 550 mp situat
 în Str. Tăcerilor, vă rog să-mi exprimați
 prelungirea duratei concesiunii până la
 perioada de 49 de ani, întrucât contractul
 expiră în data de 15-09-2026

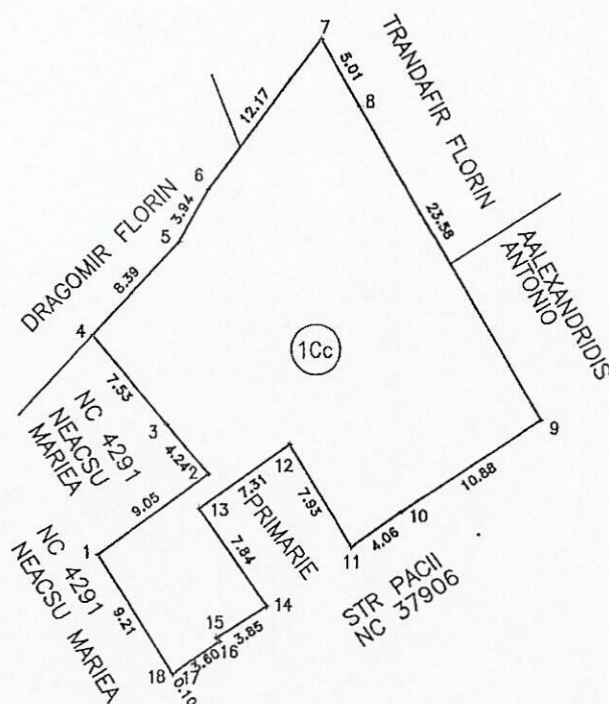
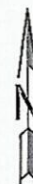
Dorule Plămar al Municipiului Giurgiu

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500

Zona: Municipiul Giurgiu, Strada Pacii, Nr. 1

Suprafata determinata = 550 mp



Numele si prenumele executantului:

TCG DEVELOPMENTS SRL
Autorizatie RO-B30 2961

Sistem de proiectie Stereo 70

Data: 12.08.2026



Semnatura si stampila



428

Constructie

550mp

4.00

56mp

NC 4291
Repozitionat
236mp

Str. Pacii

Str. Tabiei

C1

C2

Constructii

PTL

4.47

6.84

ACT ADIȚIONAL NR.2
la contractul de concesiune nr.18501 DIN 15.09.2006

Părțile contractante:

MUNICIPIUL GIURGIU cu sediul în Municipiul Giurgiu, șos.București, nr.49-51, telefon: 0246/213587, cod fiscal 4852455, cont IBAN RO76TREZ32121220207XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, reprezentat prin primar ing. Iliescu Lucian și director economic ec.Joița Tudor în calitate de concedent, pe de o parte și,

NEACȘU MARIEA cu domiciliul în Municipiul Giurgiu, str.Grădiniței, nr.14, în calitate de concesionar pe de altă parte,

În temeiul HCLM nr.95 din 29 martie 2007, art.942, art.943 și următoarele din Codul Civil, se încheie prezentul act adițional cu următoarele clauze:

ART.1 Se modifică de comun acord CAP.I – Părțile contractante, alin.2 din contractul de concesiune nr.18501 din 15.09.2006, în sensul că **denumirea concesionarului NEACȘU MARIEA va fi înlocuit cu SC ELIANY GROUP SRL** cu sediul în Municipiul Giurgiu, str.Grădiniței, reprezentată prin Neacșu Mariea.

ART.2 Restul clauzelor din contract rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat în 4(patru) exemplare toate având caracter de original, producându-și efecte de la data semnării.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL GIURGIU
PRIMAR,
ing.Iliescu Lucian

CONCESIONAR,
SC ELIANY GROUP SRL
ADMINISTRATOR,
Neacșu Mariea

DIRECTOR ECONOMIC,
ec.Joița Tudor

ȘEF SERV. JURIDIC-CONTENCIOS
C.J. cons. jurid. Ghincea Vasile
ÎN CONFORMITATE CU DISPOZIȚIILE ART. 3 DIN LEGEA NR. 514/2003
ȘI ART. 10 DIN S
DATA IDENTITĂ
NR DA
DE CONSILIER JURIDIC ATEST
CONTINUTUL PREZENTULUI ACT
... SEMNĂTURA

ȘEF COMPARTIMENT LICITAȚII-CONTRACTE,
ec. Joița Florina

CONTRACT DE CONCESIUNE

NR. 18501 / 15.09 2006

I. Părțile contractante :

MUNICIPIUL GIURGIU cu sediul în Giurgiu, șos București, nr 49 -51, având cod fiscal R 4852455 cont IBAN nr. RO76TREZ32121220207XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, reprezentant prin primar ing. Iliescu Lucian și director economic Joița Tudor , în calitate de concedent , pe de o parte și

NEACȘU MARIEA cu sediul în Giurgiu , str. Grădiniței nr. 14, în calitate de concesionar pe de altă parte , a încheiat prezentul contract de concesiune la sediul concedentului Giurgiu șos . București , nr. 49 -51. în temeiul Legii 219/1998 privind regimul concesiunilor și HCLM nr. 227./29.06.2006.

II Obiectul contractului de concesiune

Art.1 – (1) Obiectul contractului de concesiune este transmiterea spre administrare rentabilă pe timp determinat în schimbul unei redevențe a unui teren în suprafață de 550 mp situat în Giurgiu, str. Păcii nr. 1, în conformitate cu caietul de sarcini care face parte integrantă din prezentul contract și pe care concesionarul îl acceptă integral.

(2) Obiectivele concedentului sunt :

a) încasarea redevenței trimestrial , în primul an de concesiune.

3) În derularea contractului de concesiune , concesionarul va utiliza bunurile de retur – terenul numai după primirea acestuia în baza unui proces –verbal încheiat între concedent și concesionar .

III. Termenul

Art.2 – (1) Durata concesiunii este de 20 ani, de la data semnării prezentului contract.

2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială , conform art.30, alin.3 din Legea nr.219/1998 , cap.IV.

IV. Redevență

Art.3 1)- Valoarea redevenței va fi de 30.480 euro. respectiv 1524 euro /an conform ofertei , care se va achita semestrial.

2) Redevența se calculează la cursul oficial al zilei comunicat de BNR , cel târziu pe data de 30 ale ultimei luni din trimestru.

3) Garanția este inclusă în prețul concesiunii.

V Plata redevenței

Art.4 1) – Plata redevenței se face prin contul nr. RO76TREZ 32121220207XXXXX deschis la Trezoreria municipiului Giurgiu, sau în numerar la casieria Primăriei municipiului Giurgiu.

2) – Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații, conduce la aplicarea procentului de penalizare, reglementat prin lege și chiar la retragerea concesiunii cu toate concesiunile ce decurg din acestea.

VI Drepturile părților

ACORDAT 2026/15.09

1524/AN
762/sem.
127/luna

Drepturile concesionarului.

Art.5 – 1) Concesionarul are dreptul de a exploata ,în mod direct ,pe riscul și pe răspunderea sa ,bunurile, activitățile și serviciile publice ce fac obiectul contractului de concesiune.

2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii ,potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

Art.6- 1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

3) La încetarea contractului de concesiune prin ajungerea la termen concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare – cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de 30 zile concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune ,sub sancțiunea decăderii.

4) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral clauzele contractuale ale contractului de concesiune ,din motive excepționale legate de interesul național cu notificarea prealabilă a concesionarului .

5) Concedentul are dreptul să verifice , în perioada derulării contractului de concesiune ,modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar ,acesta din urmă având obligația de a pune la dispoziția concedentului toate informațiile , documentele și evidențele solicitate.

VII Obligațiile părților

Obligațiile concesionarului

Art.7 1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor , concesionate ,potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile ,care fac obiectul concesiunii respectând reglementările de mediu și prevedile urbanistice în vigoare .

3) Concesionarul nu poate subconcesiona în nici un caz în tot sau în parte obiectul concesiunii.

4) Concesionarul este obligat să plătească redevența ,să realizeze o construcție modernă din materiale de construcție la standarde europene ,cu finisaje interioare și exterioare de foarte bună calitate ,cu un design plăcut, un spațiu de servire civilizat și un aspect general exterior și interior corespunzător ,care să îmbunătățească aspectul urbanistic al zonei : autorizarea de construcție se solicită de concesionar în termen de cel mult 2 (două) luni de la încheierea contractului de concesiune.lucrările se vor finaliza în termenul stabilit prin autorizația de construire.

- 5) Terenul cu suprafața de 550 mp situat în intravilanul municipiului Giurgiu și face parte din categoria « teren pentru construcții » aflat în zona A a municipiului Giurgiu.
- 6) Concesionarul este obligat să plătească redevența și suportă contravaloarea studiului de oportunitate 550 lei RON la care se adaugă TVA
- 7) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur în mod gratuit și libere de orice sarcini.
- 8) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să încheie un contract de vânzare – cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, prevăzute ca atare în caietul de sarcini.
- 9) În termen de 90 zile de la data semnării contractului de concesiune concesionarul are obligația să depună cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând cotă parte în procent de 25% din suma obligației de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate.

Din această sumă pot fi prelevate penalități și sumele datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Obligațiile concedentului

- Art.8- 1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
- 2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, cu excepția cazului prevăzut la art.6 alin.4
 - 3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurărilor de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului

VIII Încetarea contractului de concesiune

Art.9 – 1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii
- b) în cazul în care intersul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului, printr-o notificare prealabilă cu 15 zile înainte, fără alte formalități
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului.
- e) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri
- f) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului, în acest caz se va întocmi o documentație tehnico – economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune.

g) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

2) la încetarea din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur concedentului: teren

b) bunuri proprii prin înțelegere.

IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

Art.10 – Obligația obținerii avizelor revine concesionarului.

X. Răspundere contractuală

Art.11 – Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă

XI Litigii

Art.12- 1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot negocia pe cale amiabilă.

XII Alte clauze

Art.13.- Părțile pot conveni încetarea contractului înainte de termen sau prelungirea acestuia după expirarea termenului cu un preaviz acceptat de cealaltă parte, cu cel puțin 30 de zile.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 exemplare fiecare exemplar conținând câte 4 pagini scrise.

**CONCEDENT;
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
GIURGIU
PRIMAR**

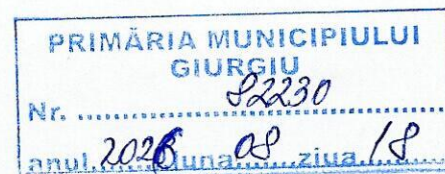
ing. Iliescu Lucian

**CONCESIONAR,
NEACȘU MARIEA
Administrator**

DIRECTOR ECONOMIC
ec. Joița Tudor

ȘEF SERV: JURIDIC-CONTENCIOS
cons.jurid.Ghindea Vasile

Compartiment Licitatii –Contracte
sing. Stănciulescu Victoria



STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND INITIEREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A UNUI TEREN IN SUPRAFATA DE 550 MP

PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU

SITUAT IN ORASUL GIURGIU, SOS. PACII NR 1, JUD. GIURGIU

**VIERU LAURENTIU-
EMIL**

Semnat digital de VIERU
LAURENTIU-EMIL
Data: 2026.08.18 09:30:55 +03'00'

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 si identificarea bunului care face obiectul concesiunii

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar si social si de mediu care justifica realizarea concesiunii

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

Capitolul IV. Procedura utilizata pentru atribuirea concesiunii si justificarea alegerii procedurii

Capitolul V. Durata estimata a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

DATE GENERALE

Conform notei de comanda nr. 79.241/10.08.2026 din partea PRIMARIEI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea identificarii valorii minime de tranzactionare in scopul determinarii valorii redeventei din concesiune pentru o perioada de amortizare de 25 ani conform Cod Administrativ.

Scopul studiului il constituie analiza oportunitatii concesiunii terenului intravilan amplasat sos. Pacii nr 1, mun. Giurgiu, Jud Giurgiu pentru asigurarea continuitatii activitatii logistice. Investitia va valorifica potentialul terenului prin:

- Asigurarea continuitatii activitatii agentului economic astfel incat sa fie asigurate locurile de munca ale personalului si platile care se fac venit la bugetul local si bugetul consolidat

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 17.08.2026 iar cursul euro este 1EUR= 5,2419 lei.

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

- **Capitolul II** al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, republicata si actualizata:

„Concesionarea terenurilor din domeniul privat implica atribuirea dreptului de utilizare a acestora catre un tert, prin licitatie publica, in baza unor oferte, in scopul realizarii unor constructii sau obiective de interes public. Procedura necesita respectarea legilor specifice, a documentatiilor de urbanism si a grilelor de punctare care evalueaza oferta, capacitatea tehnica si financiara a solicitantului. “

- **OG 57/2019**- Codul Administrativ - privind inchirierea/concesionarea bunurilor ce apartin domeniului privat, contractul de inchiriere/concesiune se va atribui prin licitatie publica:

„ (6) In exercitarea atributiilor prevazute la alin. (2) lit. c), consiliul local b) hotaraste vanzarea, darea in administrare, concesiunea, darea in folosinta gratuita sau inchirierea bunurilor proprietate privata a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, in conditiile legii.”

Terenul in suprafata de 550 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, sos. Pacii nr 1. Terenul ce urmeaza a fi concesiionat se aflat in intravilanul mun. Giurgiu si are destinatia curti-constructii data de catre proprietar.

Terenul subiect ce urmeaza a fi concesiionat este utilizat la data inspectiei, este amenajat, pe teren fiind amplasate constructii pentru depozitare. Proprietatea imobiliara se afla in zona mediana, rezidentiala si comerciala a orasului. Zona dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii. Accesul la proprietate nu este reglementat/mentionat, proprietatea nu este intabulata.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Din punct de vedere al regimului juridic terenul se afla in domeniul privat al UATM Giurgiu si este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu.

Avand in vedere:

- datele analizate si a indicatorilor urbanistici pe care ii permite zona, pentru terenul subiect care are categoria de utilizare curti-constructii si nu este utilizat la data evaluarii conform destinatiei, cea mai buna utilizare este utilizarea rezidentiala sau logistica.
- Asigurarea activitatii agentului economic pentru continuitatea platiilor catre bugetul local si cel national

Proiectul pentru valorificarea suprafatei de teren de 550 mp, in beneficiul dezvoltarii durabile cu scopul de a eficientiza si de a sistematiza activitatea in zona, va atrage investitii in orasul Giurgiu in vederea crearii de noi locuri de munca si atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Proiectul va cuprinde lucrari de la consolidarea terenului si modelarea noii infrastructuri, pana la integrarea tuturor instalatiilor si sistemelor de monitorizare, fiecare etapa implicand un nivel de efort si coordonare ridicat.

Tinand cont de particularitatile terenului analizat, se recomanda valorificarea acestuia prin concesiune.

Proiectul va fi autorizat in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii modificata, completata si republicata.

CAPITOLUL I Descrierea si identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Terenul este situat in intravilanul orasului Giurgiu, sos. Pacii nr 1.

Dreptul de proprietate asupra imobilului nu este inregistrat in CF. Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 550 mp, teren apartinand domeniului privat al Mun. Giurgiu.

- Localizarea amplasamentului: intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, sos. Pacii nr 1;
- Caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc):
 - Forma: neregulata
 - Planitate: plan
 - Alte informatii:
 - Utilizarea actuala a amplasamentului: utilizat, amenajat, pe teren sunt amplasate constructii autorizate pentru desfasurarea activitatii de depozitare
 - Utilitati: retea de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
 - Utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului: preponderent rezidential – locuinte unifamiliale P si P+1, comercial

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 II Motive de ordin economic, financiar si social si de mediu care justifica realizarea concesiunii

Initiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potentialul maxim, atat din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Giurgiu, cat si al concesionarului.

Din punctul de vedere al autoritatii publice locale, identificam trei componente majore care justifica initierea procedurii de concesiune a terenului si anume aspectele de ordin economic, de ordin financiar si aspecte de ordin social.

Din punct de vedere economic si social, realizarea obiectivului va conduce la utilizarea proprietatii imobiliare intr-o infrastructura moderna, organizata si sigura, cu beneficii clare pentru dezvoltarea zonei si protectia mediului.

Din punct de vedere financiar proiectul de investitii va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea:

- redeventei din concesiune aferenta terenului concesiionat, ca pret al concesiunii;
- venituri ale comunitatii locale din T.V.A. incasat la bugetul de stat.

In urma analizei se poate concluziona ca terenul propus a fi concesiionat nu este in momentul de fata fructificat, se evidentiaza faptul ca zona are un potential crescut in a fi folosita pentru continuitatea investitiei propuse:

- terenul are suprafata, orientarea si forma necesara activitatii desfasurate;
- amplasare favorabila in zona cu dezvoltare permisa in conformitate cu activitatea autorizata;
- la nivel local astfel de investitii vin sa contribuie in sustinerea acititatilor economice si comerciale la nivel local;
- investitia va genera local fonduri suplimentare la buget si locuri de munca in exploatare.

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 10 de ani conform art. 30 din Legea 19 din 25 noiembrie 1998 privind regimul concesiunilor.

Potrivit art. 306 alin. (1) C. Adm., contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului.

Cat priveste redeventa, modul de calcul si de plata se stabileste de catre ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale ori de catre autoritatile administratiei publice locale si se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, dupa caz [art. 307 alin. (1) si (4) C. Adm. Asadar, concesiunea este un contract cu titlu oneros.

Articolul 307 alin. (5) C. Adm. prevede ca la initierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redeventei, autoritatile administrative concedente vor avea in vedere urmatoarele criterii:

CEAROM EVALUARI SRL

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

- proportionalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- corelarea valorii redevenței anuale/lunare cu durata concesiunii.

Estimarea valorii minime a redevenței din concesiune

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

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

În urma aplicării metodelor descrise în Raportul de evaluare nr. 10.13 din data de 04.03.2026 rezultatele obținute sunt următoarele:

Abordarea prin piață

Abordări în evaluare:	S-au aplicat următoarele abordări: abordarea prin piață, metoda comparației de piață.	
VALOARE RECOMANDATA - FTVA	LEI	EURO
	170.000	32.423
- valoare unitară	309 Lei/mp	59 Euro/mp
Curs de schimb valutar (Lei/EUR – curs BNR)	5,2419	

Valoarea anuală redevență din concesiune în condițiile amortizării valorii în termen de 25 de ani	1297 EUR/AN
---	-------------

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, 170.000 lei, respectiv 32.423 euro.

Valoarea redevenței minime raportată la o perioadă de amortizare de 25 de ani este de 1297 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.

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 IV Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii

In conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii si OG 57/2019- Codul Administrativ - privind concesiunea bunurilor ce apartin domeniului privat, contractul de concesiune se va atribui prin licitatie publica in conditiile respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

Caietul de sarcini va cuprinde:

- instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesiune;
- instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor;
- informatii detaliate si complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare;
- caile de atac si informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe langa acestea, se vor adauga:

- Modelul de contract;
- Schita de amplasare in zona a terenului supus concesiunii.

Comisia de licitatie va fi alcatuita dintr-un numar impar de membri si va fi compusa din consilieri, precum si angajati din cadrul aparatului propriu.

CAPITOLUL V Durata estimata a contractului de concesiune

Durata maxima de concesiune, ramasa la expirarea contractului initial este de 29 de ani. Subconcesiunea este interzisa.

CAPITOLUL VI Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

De la data intrarii in vigoare a Hotararii Consiliului Local privind aprobarea initiativei de concesiune si a documentatiei de licitatie, sunt necesare minim 20 de zile pentru publicitate prin publicatie afisata la sediul Primariei si tiparita in cel putin doua ziare de larga circulatie, conf. art. 16 Legea 50/1991 republicata.

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 VII Avize obligatorii

Imobilul – teren intravilan – nu este incadrat in infrastructura sistemului national de aparare, asadar, nu este necesara obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

Imobilul – obiect al contractului de concesiune – nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Intocmit de:

CEAROM EVALUARI SRL

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara:

➤ **Teren intravilan in suprafata de 550 mp**

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN CURTI
CONSTRUCTII AMPLASAT PE STRADA PACII NR 1 PENTRU DETERMINAREA REDEVENTEI DIN CONCESIUNE –
TEREN PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU

VIERU LAURENTIU-
EMIL

Semnat digital de VIERU
LAURENTIU-EMIL
Data: 2026.08.18 09:23:17 +03'00'

Utilizatori: PRIMARIA GIURGIU

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

✓ **Evaluator Vierul Laurentiu-Emil**

17.08.2026

SINTEZA EVALUĂRII

Raport 51.19/17.08.2026

Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	17.08.2026		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara apartinand domeniului privat la Mun. Giurgiu formata din teren intravilan curti-constructii – PACII NR. 1 UAT GIURGIU		
Adresa proprietatii	Mun. Giurgiu, Str. Pacii nr 1 jud. Giurgiu.		
Proprietari	Municipiul Giurgiu, domeniul privat		
Numar Carte Funciara	40297		
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform:Extras CONTRACT DE CONCESIUNE 18501/2006 Giurgiu, atasate in Anexe		
Utilizarea actuala	Utilizat, concesionat/spatii logistice		
Cea mai buna utilizare	Curti - constructii		
Ocupanti:	Proprietar: ☐	Utilizator: ☒	Libera: ☐
Suprafete (mp)	550 mp masurat conform extras CONTRACT DE CONCESIUNE 18501/2006		
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu. Proprietatea imobiliara se află în zona mediana a orasului. Zona are caracter rezidential, valorile terenurilor sunt relativ mari din cauza accesului superior si al utilitatilor. Gradul de ocupare al terenurilor este relativ scazut, terenurile din zona sunt utilizate conform destinatiei – industrial sau neutilizate, foste platforme industriale. Zona dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii. Accesul la proprietate se face din strada asfaltata cu doua benzi pe sens. Proprietatea este imprejmuita partial. Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaze (in zona). Pe teren nu au fost identificate constructii.		
Descriere teren	Deschidere la strada asfaltata, cca 17 ml.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Public (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanța fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanța
	Electrice	☒	La limita
	Incalzire	☐	La limita
	Alimentare cu apa	☒	La limita
	Alimentare cu gaze	☒	La limita
	Canalizare	☒	La limita

Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul	
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ DA ☒ NU	
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Terenul este concesionat la data intocmirii raportului de evaluare.	
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unui teren intravilan curti constructii. Lot de teren cu deschidere la str. Pacii, asfaltata.	
Abordari in evaluare:	S-au aplicat urmatoarele abordari: abordarea prin piata, metoda comparatiei de piata.	
VALOARE RECOMANDATA - FTVA	LEI	EURO
	170.000	32.423
- valoare unitara	309 Lei/mp	59 Euro/mp
Curs de schimb valutar (lei/EUR – curs BNR)	5,2419	

Valoarea anuala redeventa din concesiune in conditiile amortizarii valorii in termen de 25 de ani	1297 EUR/AN
---	-------------

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR, AUT. 0705/2026

CUPRINS

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

ANEXE

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2026. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client și imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectivă și imparțială. La elaborarea Raportului nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

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

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

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR, AUT. 0705/2026

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

1.2.1. Beneficiarul: PRIMARIA GIURGIU persoană juridică.

1.2.2. Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

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

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

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

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

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

1.3. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de către Client pentru **calculul valorii de vânzare**.

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Proprietatea este situată în Giurgiu, Str. PACII NR 1.

1.4.2 Identificare cadastrala

Proprietatea nu este intabulată. Raportul de evaluare prezintă valoarea imobilului în ipoteza dreptului de proprietate neafectat de sarcini. Raportul de evaluare nu substituie dreptul de proprietate.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea compusă din teren intravilan curți-construcții în suprafața măsurată de 550 mp, 550 din acte, proprietatea privată a MUNICIPIULUI GIURGIU, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

1.4.3. Drept de proprietate

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

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.

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

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

1.5. TIPUL VALORII

Utilizarea desemnata a evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață în vederea calculului valorii de vânzare, definită în SEV 100 - Cadru 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 = 5,2419 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **17.08.2026**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

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

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

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

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții 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:** extras CF atasat în Anexe
- **din surse publice:** -
- **analiza de piață:** site-uri imobiliare și privatizări de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

Ipoteze:

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

Ipoteze speciale:

Conf solicitarii beneficiarului, calcularea redeventei s-a realizat in conformitate cu cele de mai jos:

Parlamentul României - Lege nr. 50/1991 din 29 iulie 1991

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

*În vigoare de la 07 august 1991
Formă aplicabilă de la 13 octombrie 2004*

*Consolidarea din data de 30 ianuarie 2020 are la bază republicarea din Monitorul Oficial, Partea I nr. 933 din 13 octombrie 2004 și include modificările aduse prin următoarele acte: OUG 122/2004; L 52/2006; L 376/2006; L 117/2007; L 101/2008; OUG 228/2008; OUG 214/2008; L 261/2009; OUG 85/2011; L 269/2011; OG 6/2010; L 133/2012; L 154/2012; L 81/2013; OUG 121/2011; L 255/2013; L 187/2012; OUG 22/2014; L 82/2014; OUG 41/2015; OUG 7/2016; L 53/2016; L 148/2016; L 159/2016; OUG 83/2016; OUG 100/2016; L 86/2017; OUG 40/2017; L 147/2017; OUG 84/2018; L 292/2018; L 117/2019; L 193/2019; L 7/2020;
Ultimul amendament în 11 ianuarie 2020.*

Art. 17. - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

- **Capitolul II** al legii nr. 50/1991 privind Concesionarea terenurilor pentru construcții, republicată și actualizată:

Art 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.

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

*Prelungirea unui contract de concesiune se poate face prin acordul scris al părților, cu condiția ca durata totală însumată (perioada inițială plus prelungirea) să nu depășească maximum **49 de ani**. Solicitarea de prelungire trebuie depusă înainte de expirarea contractului*

Raportul de evaluare este realizat conform documentelor puse la dispoziție de către beneficiar, respectiv contract de concesiune anterior și comanda atasate în Anexe.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PRIVATARE

- utilizarea este permisă doar clientului/beneficiarului și utilizatorilor desemnați, precizați explicit în raport și doar pentru scopul declarat; în caz contrar, rapoartele în integralitatea lor sunt lovite de nulitate absolută;**
- prezentul raport este realizat în scopul vânzării și nu poate fi utilizat în alte scopuri (precum raportare financiară, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri există Standarde specifice.
- înstrăinarea rapoartelor și/sau citirea voită sau întâmplătoare de către terțe persoane după predarea acestora către client, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat și/sau evaluatorul membru corporativ), în niciun fel și în nicio circumstanță, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor și informațiilor cuprinse în cadrul rapoartelor;
- distribuirea și/sau privatarea în spațiul public după predarea către client, prin mijloace media de orice natură, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, în integralitatea lor sau doar a unor părți din acestea, inclusiv

informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat si al CEAROM, in calitate de semnatori ai raportului;

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

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

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

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 17.08.2026.

⁴SEV: 100, 101, 102, 103, 230

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre Vieru Laurentiu, evaluator autorizat EPI in data de 13.08.2026. 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:** loc. Giurgiu, jud. Giurgiu.

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu, pe suprafata totala de 550 mp. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada asfaltata cu o banda pe sens.



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)**
 - **Suprafata:** 550 mp conform extras CF atasat in Anexe
 - **Forma:** appx regulata
 - **Planeitate:** Plan
 - **Alte informatii:**
- **utilizarea actuala a amplasamentului:** utilizat, amenajat, concesionat/spatii logistice.
- **utilitati:** retea de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidential

2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

Nu este cazul.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

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

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

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

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

Imobilul este situat in localitatea Giurgiu – amplasare centrala, cu deschidere la bulevard. Din punct de vedere edilitar, este zona in dezvoltare – sunt finalizate sau in curs de finalizare proiecte comerciale si reprezinta zona pentru care este evidentiat un mare interes tranzactional pentru terenuri cu potential comercial.

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

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

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:

Nr. crt.	Adresa / zona	Suprafata teren (mp)	Pret teren (euro)	Pret / mp (euro)	Deschidere teren (m)	Obs	Link
1	Intersectia - intersectia str. Nicolae Goga & str. Farsen, Giurgiu	300	7.1500.00	238,33	15/18	casă de locuit	https://www.scribd.com/document/444444444/teren-300mp-15x18m.html
2	Sos. Bălănești, Giurgiu	1984	60.000.00	30,24	10/30		https://www.scribd.com/document/444444444/teren-1984mp-10x30m.html
3	Str. 11 Decembrie 1918, Giurgiu	683	125.000.00	183,02	8/9	casă de locuit	https://www.scribd.com/document/444444444/teren-683mp-8x9m.html
4	Sos. Rădăuți, Giurgiu	350	62.000.00	177,14		casă de locuit	https://www.scribd.com/document/444444444/teren-350mp.html
5	Str. 11 Decembrie 1918, Giurgiu	3488	69.700.00	20,00	10	casă de locuit	https://www.scribd.com/document/444444444/teren-3488mp.html
6	Str. 11 Decembrie 1918, Giurgiu	3000	400.000.00	80,00	64	casă de locuit	https://www.scribd.com/document/444444444/teren-3000mp.html
7	Str. 11 Decembrie 1918, Giurgiu	2614	31.000.00	11,48	24	F+1-M	https://www.scribd.com/document/444444444/teren-2614mp.html
8	Str. 11 Decembrie 1918, Giurgiu	3000	75.000.00	25,00		casă de locuit	https://www.scribd.com/document/444444444/teren-3000mp.html
9	Sos. Negru Vodă & Str. Dăbâlb, Giurgiu	14000	532.000.00	38,00	60	drum, DK	https://www.scribd.com/document/444444444/teren-14000mp.html
10	Str. 11 Decembrie 1918, Giurgiu	9691	387.040.00	40,00	29		https://www.scribd.com/document/444444444/teren-9691mp.html
11	Sos. 11 Decembrie 1918, Giurgiu	2225	115.000.00	51,80	20		https://www.scribd.com/document/444444444/teren-2225mp.html
12	Sos. Ghidaru Vama, Giurgiu	10000	1.000.000.00	100,00		ca 200 m de vama	https://www.scribd.com/document/444444444/teren-10000mp.html
13	Str. 11 Decembrie 1918, Giurgiu	331	3.374.00	10,19		teren	https://www.scribd.com/document/444444444/teren-331mp.html
14	Str. 11 Decembrie 1918, Giurgiu	300	10.000.00	33,33	23	F+2 a fac 24 eur/mp	https://www.scribd.com/document/444444444/teren-300mp.html
15	Str. 11 Decembrie 1918, Giurgiu	2000	20.000.00	10,00	23	F+2 a fac 24 eur/mp	https://www.scribd.com/document/444444444/teren-2000mp.html
16	Sos. Ghidaru Vama, Giurgiu	10000	40.000.00	4,00			https://www.scribd.com/document/444444444/teren-10000mp.html
17	Sos. 11 Decembrie 1918, Giurgiu	3477	85.925.00	24,72	50	in lun. 2025 a fac planșă de 20 eur/mp, actualizat la 1 iul. apr. 2024. Anunt de 525 zile	https://www.scribd.com/document/444444444/teren-3477mp.html
18	Str. Negru Vodă, Giurgiu	1030	40.804.00	39,61	12	in lun. 2025 a fac planșă de 40 eur/mp	https://www.scribd.com/document/444444444/teren-1030mp.html
19	Str. 11 Decembrie 1918, Giurgiu	700	31.000.00	44,29	17	in lun. 2025 a fac planșă de 40 eur/mp	https://www.scribd.com/document/444444444/teren-700mp.html
20	Str. 11 Decembrie 1918, Giurgiu	1078	50.340.00	46,73		planșă de lun. 2024 cu 24 eur/mp, la data actualizării în 2 iul. apr. 2024	https://www.scribd.com/document/444444444/teren-1078mp.html

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

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

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere

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

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

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

3.1.2. CEREREA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3. OFERTA

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

Comparabile utilizate în analiza de piață:

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

teren cu suprafață similară, amplasare superioară în zonă centrală, oferită la vânzare constant din 2021

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-oras-giurgiu/dd22471id3i1754de9252d5g069fed2i.html>

teren cu amplasare inferioară în zonă mediană, oferta 2021 – 2025 cu o creștere de preț de la 17.000 la 19.000 eur care nu este justificată de o creștere a prețului imobiliar giurgiuven, suprafață similară

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

proprietate cu amplasare relativ similară în zonă rezidențială, suprafață dublă – 700 mp, oferta 2023 – 2026

3.1.4. ECHILIBRUL

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

3.1.5. CONCLUZII

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

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață. Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și

⁸SEV 100 – Cadrul general, par.14

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 logistic - industrial.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

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

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

3.2.2. CONCLUZII ASUPRA CMBU

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

Conform analizei de piata realizate de evaluator, valoarea de piata a terenurilor libere de constructii au valoarea de piata (analiza oferte) incadrata in plaja 58 - 112 eur/mp.

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

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

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

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

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

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

4.1. COMPARATIA DIRECTA

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

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

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

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

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

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

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

4.3. METODA ALOCARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.4. METODA REZIDUALA

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

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

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

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

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
lei	euro	lei	euro	lei	euro
170.000	32.423	-	-	-	-

(valoarea nu cuprinde TVA)

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARI

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

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

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Valoare recomandată	
ABORDAREA PRIN PIATĂ	
lei	euro
170.000	32.423

Valoarea nu cuprinde TVA

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 comparatii ale vanzarilor

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		30.000	19.000	35.000
Suprafata- m²	550,00	268,00	330,00	700,00
Pret oferta €/m²		112	58	50
Ajustare pentru negociere		-25%	-15%	-10%
Valoarea ajustare		-28	-9	-5
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 10% - 25%.Proprietatile comparabile oferitate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective.		
Pret ajustat		84	49	45
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		84,0	48,9	45,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		84	49	45
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		84	49	45
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	aug.26	aug.26	aug.26	aug.26
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		84	49	45
Localizare	Str. Pacii / median	Str. Toporasi, nr. 16 median-central	Str. Artarului 14 median periferic	Intr. Oltului median periferic
Ajustare		-21%	21%	21%
Valoarea ajustare		-18	10	9
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari pentru localizare. Analiza de piata indica o ajustare negativa de 20% pentru proprietati cu amplasare centrala si ajustare 20% pentru proprietati periferice, determinata pe baza interviului direct cu agentii imobiliari si proprietari de imobile oferitate la vanzare. A fost considerata diferenta de valoare intre comp 1 si comp 2 ca fiind marginile valorice ale unei proprietati cu amplasare mediana si diferenta de valoare a fost alocata pentru ajustarea pozitiva si		
Acces/ Vizibilitate	bun/bun	bun/inf	f bun/inf	inf/inf
Ajustare		5%	5%	10%
Valoarea ajustare		4	2	5
Explicatie ajustare		Comparabilele au fost ajustate pozitiv pentru acces si vizibilitate inferioara. Proprietatea subiect are acces si vizibilitate superioara, aceasta permite dezvoltarea rezidentiala sau comerciala respectiv elemente care pot genera un apetit investitional superior. Interviu direct cu participantii pe piata imobiliara promoveaza acest element de ajustare desi blocajul existent in tranzactionarea efectiva nu indica materializarea ajustarii. Comp 3 are vizibilitate inferioara comp 3, a fost considerata ajustare dubla pentru acest element de calcul - interviu		
Utilizare	curti constructii comercial/rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari. Piata nu indica diferente de valoare, interesul investitional este foarte scazut, majoritatea proprietatilor au o perioada de ofertate de 36 - 60 de luni		
Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT=1mpADC/mp P+1+M, POT=35%	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-constructii in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.		
Deschidere	17	10	12	20
procentul laturilor	0,53	0,37	0,44	0,57
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari pentru acest element de calcul, toate proprietatile au deschidere suficienta pentru utilizare conform		

Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Suprafata	550	268	330	700
Ajustare		-10%	-10%	0%
Valoarea ajustare		-8	-5	0
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari comp 1 si 2 pentru necesar de finantare suplimentar, marja de negociere suplimentara cca 10%		
Alte ajustari	forma regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari		
		da	da	da
Ajustare neta		-22	8	14
		-26%	16%	31%
ajustare bruta		30,22	17,62	13,95
		36,00%	36,00%	31,00%
Pret ajustat		62	57	59
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	59	309		
Valoare teren	32.423	170.111		
rotunjit la	32.423	170.000		
		3	2	2
Curs Euro	5,2467	0		
		62	57	59
		-8,62%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (57 E/mp la 62 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 59 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 170.000 lei.

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

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

Teren

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe harta](#)

30 000 EUR

Valabil din 2/17/2026 3 21:21 PM

Specificatii

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

ID anunt 20051392

 Vizualizări: 1367



Eugenia
[Vezi toate anunțurile](#)

0762660997

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

 Adaugă fișier ?

<https://my.argus.me/properties> ajustare aferent acces pe drum de servitute = analiza de piata indica ajustare valorica pentru acces pe drum de servitute 16% (teren in zona similara ofertat la 50 eur/mp)

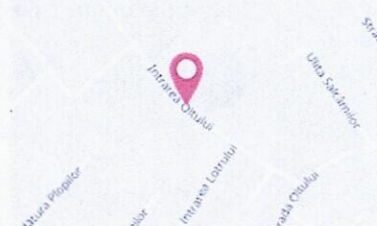


Giurgiu (GR)
707 ZILE 27/10/2025 18:42

DETALII ACTIVITATE LEGĂTURI

Giurgiu (GR)

INTRAREA OLTULUI



Date proprietate

Tranzactie: Vânzare
Tip proprietate: Teren Intravilan
S.teren: 700 m²

Sursa

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare...>



Giurgiu (GR)
31 ZILE ACTIV 15/02/2026 02:06

DETALII ACTIVITATE LEGĂTURI

29.500 €
- 3.000 € (04/02/2026)



Descriere

Teren Intravilan 687mp deschidere 22m
+aviz constructie+drum servitute
Teren de vanzare 687 mp + 263 mp cota parte
drum de servitute
AVIZ de CONSTRUCTIE
Giurgiu, Soseaua Alexandrei, intrarea
Hodivoalei, nr 25L

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-oras-giurgiu/dd22471id3i1754de9252d5g069fed2i.html>



Vând teren oraș Giurgiu

19 000 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 5/24/2026 10:15:24 PM



1/3



Telefon validat

Vasile

Vezi toate anunțurile

0770514099

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafața terenului

330 m²

Teren 330m cu deschidere 12m, strada Artarului, nr 14, mai exact pe drumul popa florea. Utilități: apa și canal, iar gazul și curentul la poartă.

05/04/2026	Actualizat	€ 19000	romimo.ro
23/03/2026	Actualizat	€ 19000	romimo.ro
25/02/2026	Actualizat	€ 19000	romimo.ro
05/02/2026	Actualizat	€ 19000	romimo.ro
25/01/2026	Creștere preț	€ 19000 -10.5%	romimo.ro
14/01/2026	Actualizat	€ 17000	romimo.ro
04/01/2026	Actualizat	€ 17000	romimo.ro
07/12/2025	Actualizat	€ 17000	romimo.ro
22/11/2025	Actualizat	€ 17000	romimo.ro
01/11/2025	Actualizat	€ 17000	romimo.ro
09/10/2025	Actualizat	€ 17000	romimo.ro
13/09/2025	Actualizat	€ 17000	romimo.ro
31/08/2025	Actualizat	€ 17000	romimo.ro
02/08/2025	Actualizat	€ 17000	romimo.ro
09/07/2025	Actualizat	€ 17000	romimo.ro
11/06/2025	Intrat pe piață	€ 17000	romimo.ro

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



Specificații

Descriere

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



Nelu

Vezi toate anunțurile

0726186265

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe





Teren intravilan 2220 mp, Soseaua Prieteniei

89 999 € 41 €/m²

Giurgiu, Giurgiu

Teren de vânzare

Teren intravilan 2220 mp de vânzare în municipiul Giurgiu, situat pe Soseaua Prieteniei, la doar 2 km de autostrada și foarte aproape de granița cu Bulgaria. Proprietatea se află într-o zonă în dezvoltare, cu acces facil la artere principale și utilități.

Terenul are o suprafață totală de 2220 mp și este încadrat în categoria de folosință curți-construcții, conform extrasului de plan cadastral și certificatului de urbanism emis în iunie 2024.

Conform certificatului de urbanism, terenul se află în intravilanul municipiului Giurgiu și permite construcția de locuințe individuale sau colective, spații comerciale, servicii, birouri, restaurante, pensiuni, activități recreative și alte funcțiuni compatibile. Se admite un regim de înălțime de până la P 4 etaje, un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de 50% și un coeficient de utilizare a terenului (CUT) de 1,5.

Zona beneficiază de rețele edilitare pentru apă, canalizare, gaze și energie electrică, cu acces direct la drum public. Terenul este drept, cu formă regulată, ideal pentru dezvoltare rezidențială sau investiție imobiliară.

Proprietatea este intabulată, fără sarcini, cu documentație completă și actualizată.



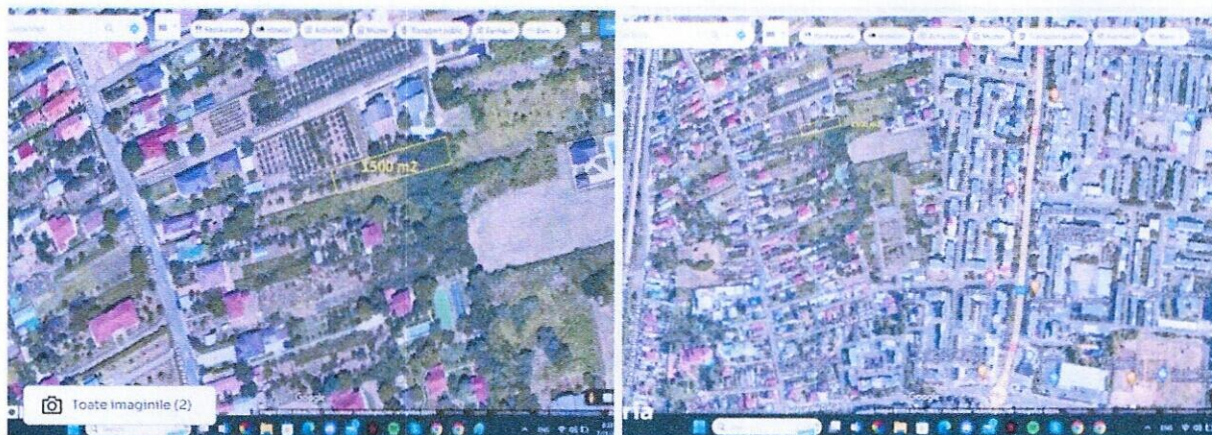
Eugen Stanciu

Happy Home Imobiliare

Laurentiu Emil Vieru

emilia.matei80@yahoo.com

+40 745601913



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.





POZIT 20.17.43

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

65 000 € Preț e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

☐ Persoana fizică ☐ Suprafața utilă: 1 000 mp

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, afacere, sau orice alt proiect de dezvoltare.

Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Preț 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: Apă, canal, gaze
- Locație: Lângă drum principal, în zona cu acces rapid la centrul orașului

PRIVAT



AUTO

Pe OLX din martie 2020

Activat la 15:45

Trimite mesaj

073 716 9282

Vezi multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu, Giurgiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător pe

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor

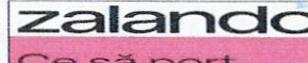
Arată mai multe

multimedia



Plată sigură și ușoară

reclama



Ca urmare, legile privind
se aplică în cazul achiziției

Arată mai multe



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-intravilan-giurgiu-str-paltinului/81022fd52f2671h11427ih78g758f892.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 hartă

Valabil din 10/13-2025 10:00:36 AM



Alex Geo

Vezi toate anunțurile

0722997697

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



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

Descriere

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului, Suprafata din acte 525mp, din masuratori 635mp, deschidere 14m la strada; terenul este liber, plan, imprejmuit cu gard din plasa metalica, tevi metalice, porti metalice. Pe teren se afla doua containere metalice fara pereti (pentru eventuala constructie) si 8 pomi fructiferi in partea din fata.





Postat 40 zile în urmă

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

65 000 € Prețul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

☐ Persoana fizică ☐ Suprafata utila: 1 000 mp

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

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

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

Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Prețul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

☐ Persoana fizică ☐ 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: 62.900 € negociabil
- Utilități: Apă, canal, gaze
- Locație: Lângă drum principal, în zona cu acces rapid la centrul orașului

PRIVAT

Auto

Pe CIL 6 litri motor 2000
Acte noi la 15.400

Trimite mesaj

073 716 9282

Ma multe grupuri de acesti vanzatori

LOCALITATE

Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător pr
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor

Arată mai multe

Publicitate



Plată sigură și ușoară

Publicitate

zalando
Ce să port



Ca urmare, legile privind
se aplică în cazul achiziției

Arată mai multe

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



1/5



Nelu

Vezi toate anunțurile

0726186265

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

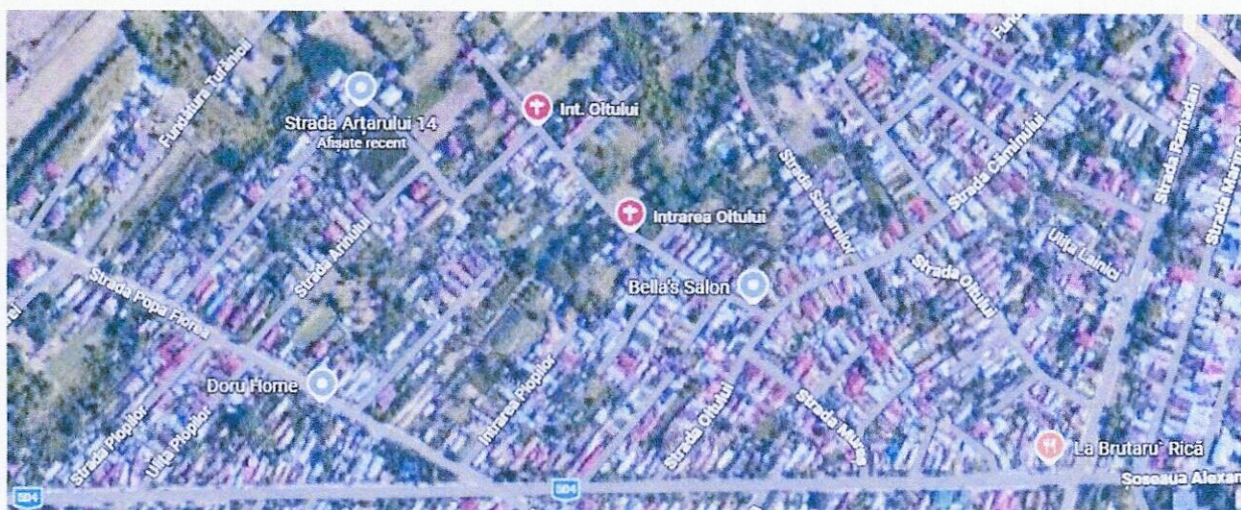
Distribuie anunțul pe



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. Pretul este de 35 000 euro.



CEAROM EVALUARI SRL

36

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

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

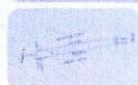
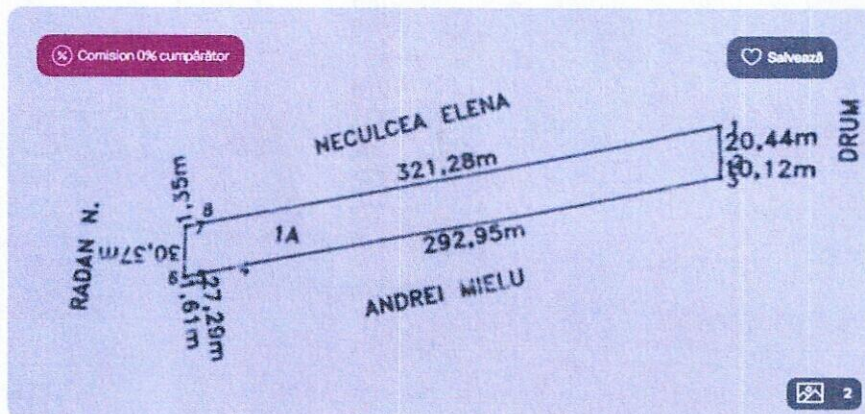
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-XV0703ANG?lista=309213849&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4128771764>

Super teren intravilan

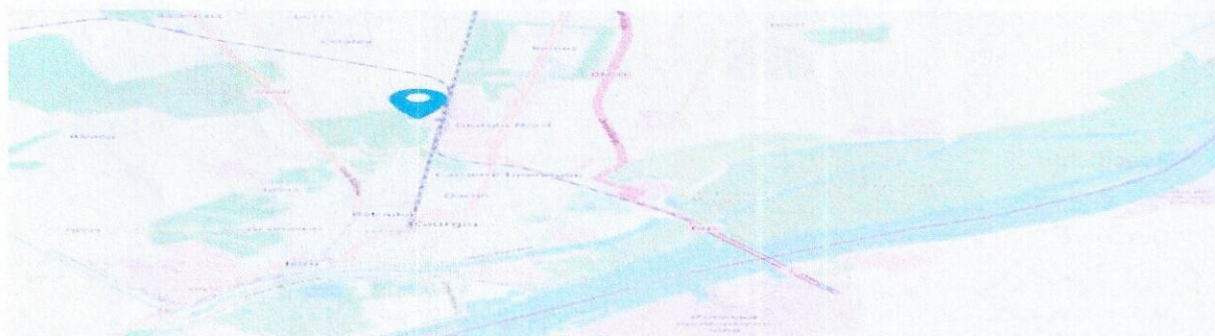
Giurgiu, zona Casa Cartii [Vezi hartă](#)

12.58 € / mp **120.000 €**

Rata de la 2.908 Ron/mo Si mutare credit



[Ascunde anunt](#) [Raportează anunt](#)



Descriere

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

Exclus intermedierea prin agentii, rog seriozitate.

Telefon mob: 0724 819 508

Specificatii

ID Anunt: XV0703ANG

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/i0190550516737707e3f60f9gi47efdh2.html? gl=1*gvrqaa* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmw BhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsylEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

Teren

15 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

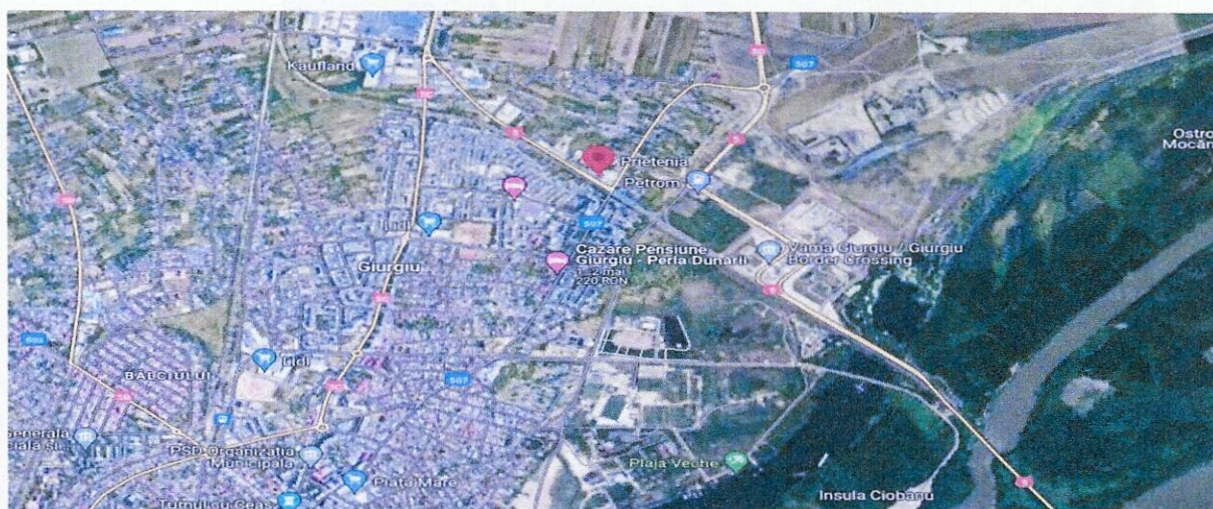
Vand teren 4007 mp in oras Giurgiu intravilan situat in spatele Motelului Prietenia
Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 18 euro mp
- 2007 mp cu deschidere de 16 m - 13 euro mp
vecinatati case si vile

0744111777

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul



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

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

Teren Giurgiu Remus zona de vile

19 99 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Specificații

Suprafata terenului 2175.0 m²

Descriere

Vand teren pentru constructii 2175 mp sau 4350 mp pe Strada Poligonului intrare din DN5 (E70 / E65) Giurgiu-Ecuresti, vis-a-vis de Eisenica Remus in zona de vile. Utilitati: apa, curent electric la capatul terenului. 1000 mp plantati cu vita de vie. Teren cu potential pentru investitii. Priet negociabil 19 99 euro
Telefon: 724 026795, suprafata totala: 2175

0724026795

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

CEAROM EVALUARI SRL

38

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/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html? gl=1*a1fq4x* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Vând schimb teren intravilan cu apartament garsoniera auto

24 500 EUR negociabil

0722116876

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă foto

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 354

Raportează



A

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

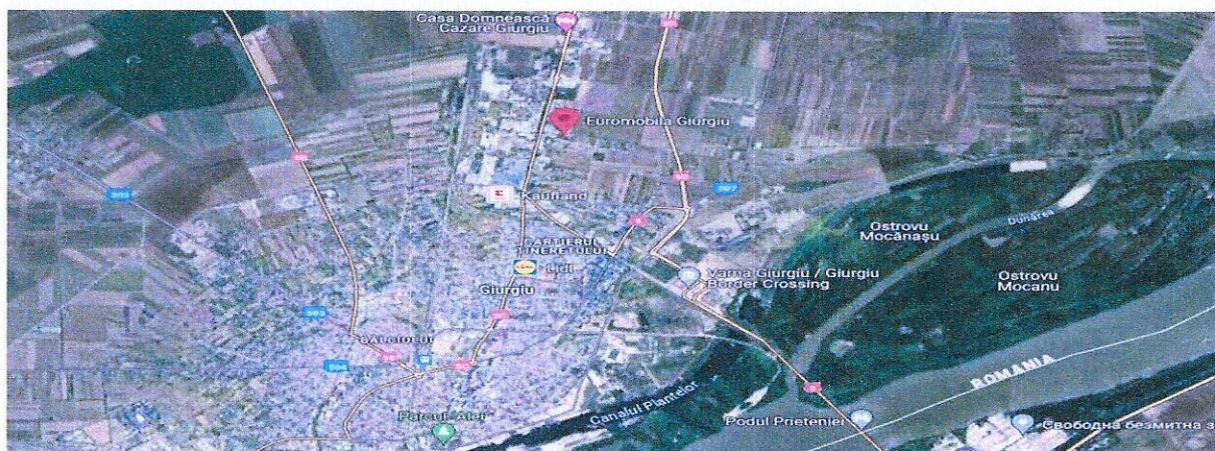


LUISAVIAROMA



Descriere

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



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1*1kkyx4f* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNFegZ2NyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wCB

Teren intravilan

25 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

Teren intravilan

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

0766142675

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 19

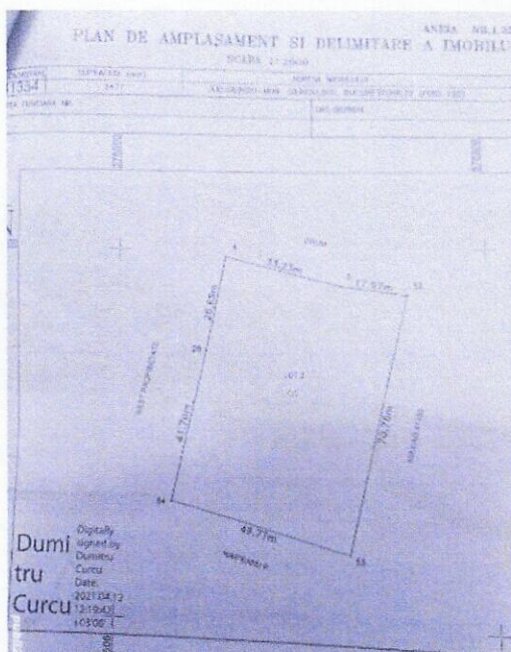
Raportează

florin30maf

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

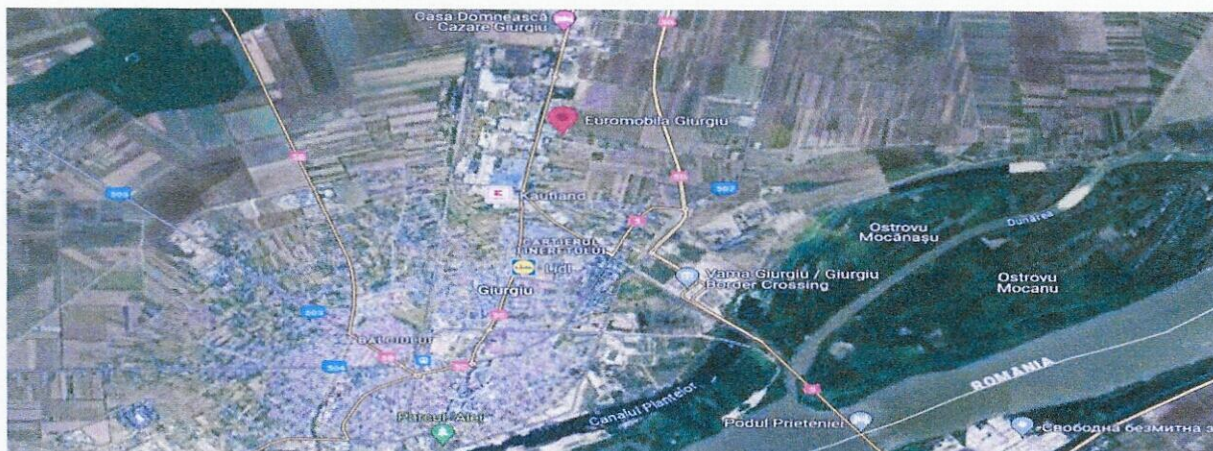
Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

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



CEAROM EVALUARI SRL

40

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/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html? gl=1*1nwxihd* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR negociabil

0740223803

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Validat din 15.04.2025 11:52:08

Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul orasului - Marin Anastasovici - la oca de 200 m de Dunare, un teren intravilan, de 1836 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 oca 800 m de la stadion pana la Dunare; linie activa cu curent electric 220 Kw/h si 380 Kw/h pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor (intocmita pentru pierderile din pamant). Pe acest teren se mai afla urme de pereti, care au fost pastrati pentru eventuala reconstruie a spatilor initiale. Este o locatie care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru camii de rasa, statie de reparat si de incarcare cu curent electric a autoturismelor populare si oncare 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 pereti initiale, 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.

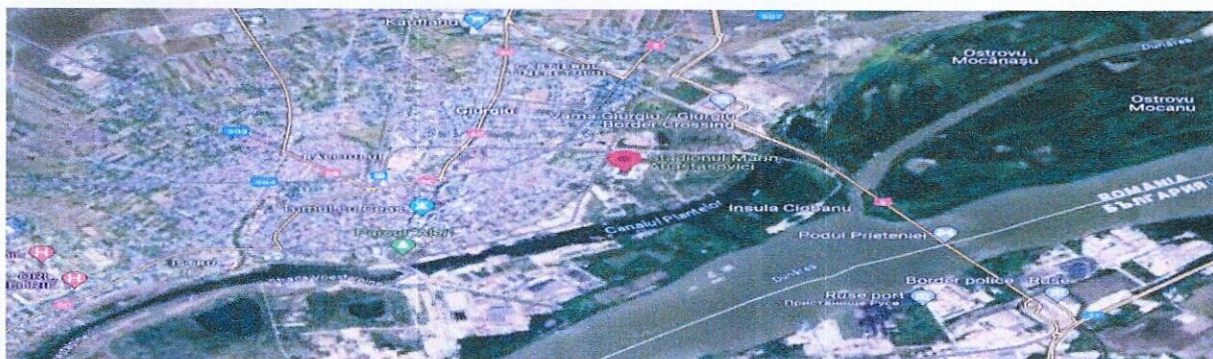
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 853



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

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

Teren

10 EUR + cheltuieli postale

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Validat din 10/30/2025 11:23:42

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352e7737698gg7hei.html? gl=1*1oqz0k6* up*MQ.&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb

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

Valabil din 10/3/2025 10 16 29 PM

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă friser ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări 1535](#)

[Raportează](#)

[Marga](#)
Vezi toate anunțurile

[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe



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/61756273g7dh7i46d422204eg44f43i1.html>

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

45 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Nord Vezi pe

Validat din 9:10/2025 4 04 57 AM

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

80 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

Validat din 9:10/2025 4 04 57 AM



Eună mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fier

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 500

Raportează



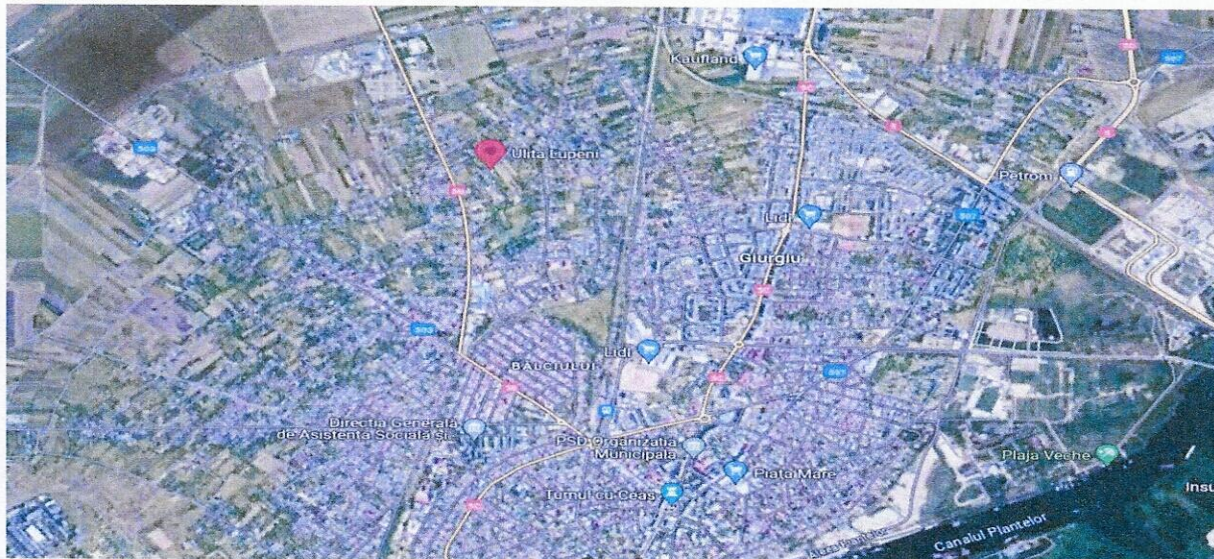
ION

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

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



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

Teren de vânzare în mun.Giurgiu

30 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

Teren de vânzare în mun.Giurgiu

23 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă



0762267286

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 2209

Raportează

a

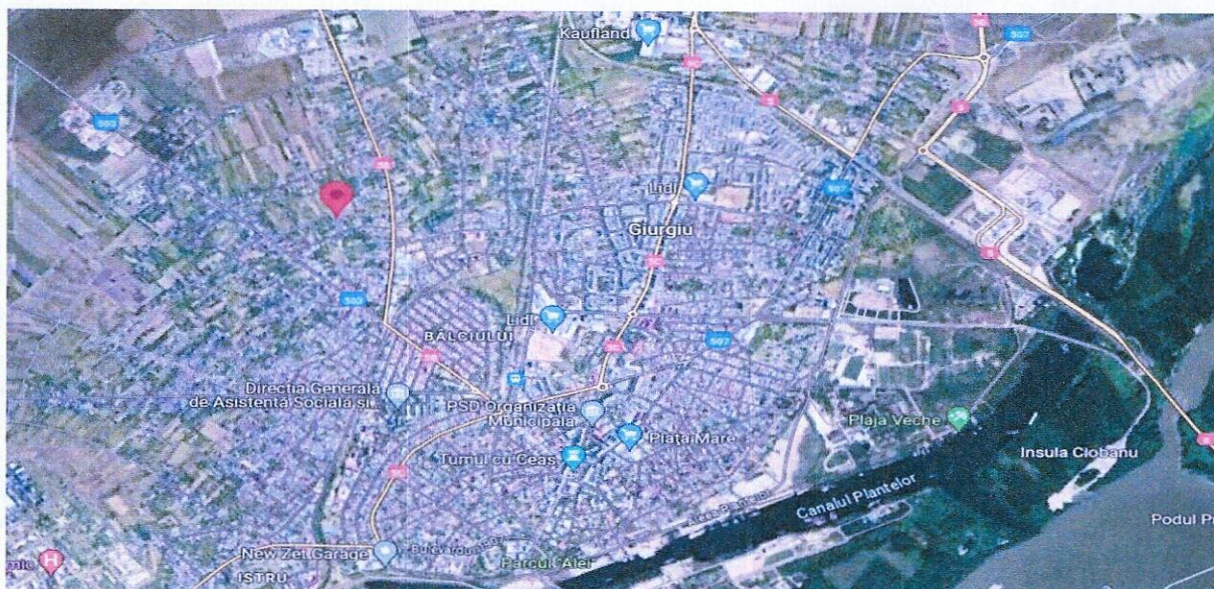
alex slav

☎ Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

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



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

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vest

Vezi pe hartă

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

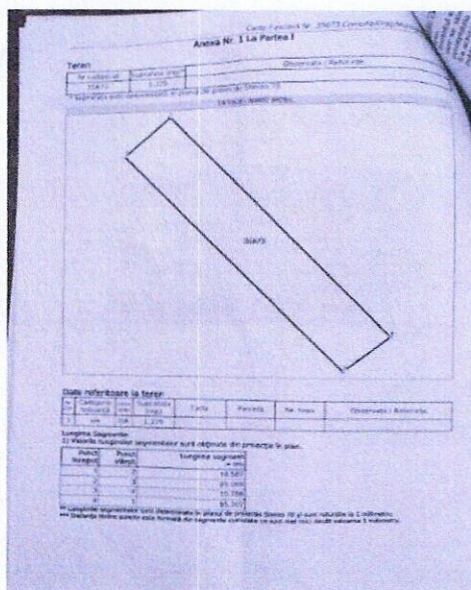
CF35673

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vest

Vezi pe hartă



0722265219

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 453

Reportează



Florin

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



CEAROM EVALUARI SRL

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

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



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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-tere-intravilan-10000-metrii-patrati-oras-giurgiu/96e9hg7d9fd0782318f9e74820258g4h.html>

Vand tere intravilan 10000 metrii patrati Oras Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

vând teren intravilan 10000mp Oras Giurgiu zona platformă Zirom (Soseaua Sloboziei)

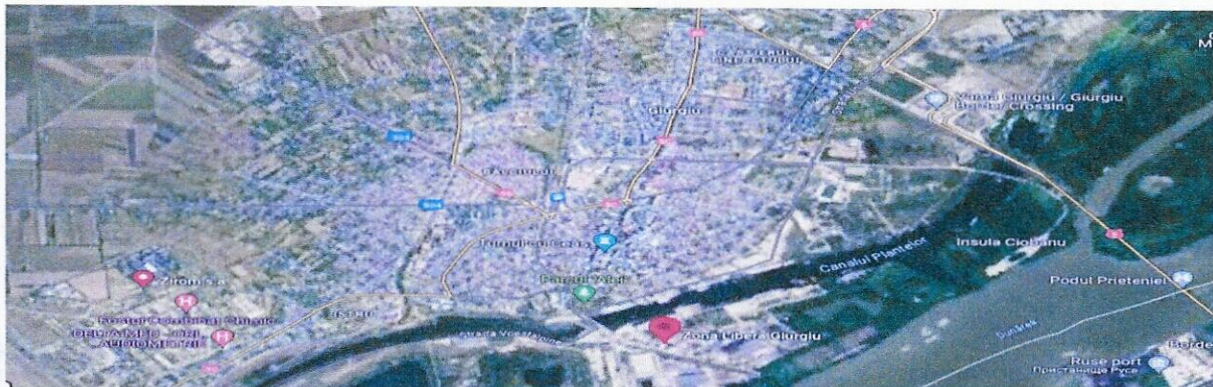
Vezi detalii pe www.romimo.ro

5 EUR

0722238266

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?



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

Teren intravilan

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Specificatii

Suprafata terenului 2500.0 m²

Descriere

Vind teren intravilan, in spatele fostului Combinat Chimic 2500metri patrati pret 56metru patrati

Vezi detalii pe www.romimo.ro

5 EUR

0733563870

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul



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

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

0724877369

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Măi este valabilă?

Adaugă favoritul

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări 950

Raportează



Stefan

Vezi toate anunțurile

Urmărește

CEAROM EVALUARI SRL

47

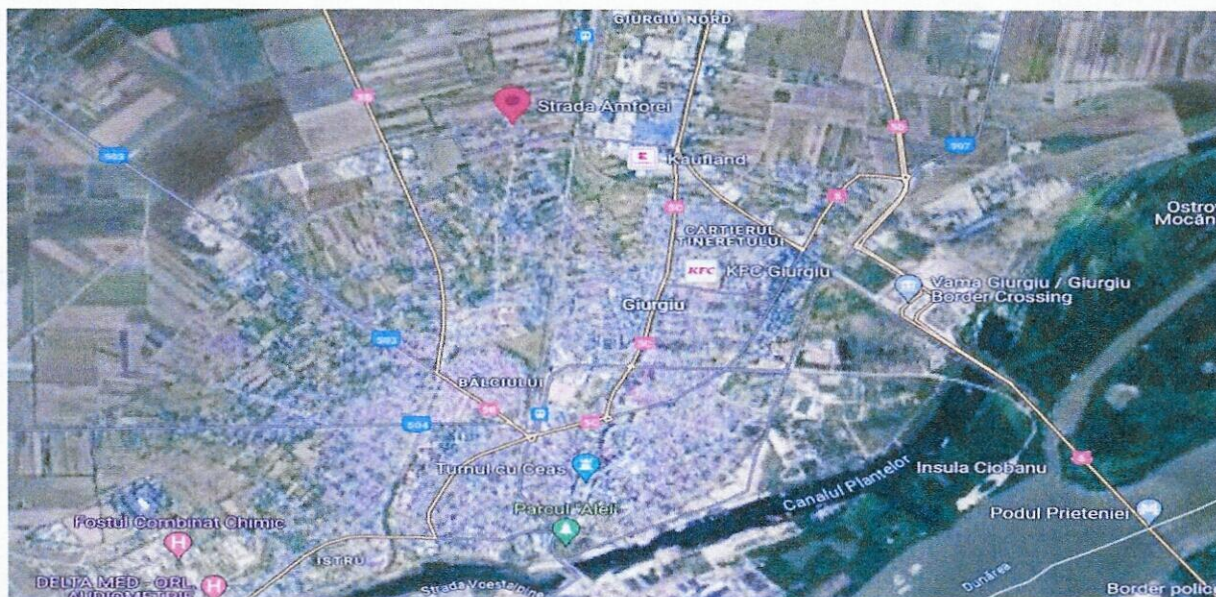
Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

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

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro



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

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu

12 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 10/6/2025 11:00:15 AM

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud Giurgiu

14 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 11/6/2025 11:00:15 AM

Descriere

Ofertă spre vânzare teren intravilan în suprafață de 6237 m.p. situat pe str.Nezăvoivului cu deschidere de 17 m.l. oras Giurgiu judet Giurgiu Zona este în plină dezvoltare în vecinătate fiind construite multe case și vile Terenul este pretabil pentru construcție casa livada solarii parc auto etc. Posibilitate racordare la apa curentă gaze și electricitate. Pretul este de 14 Euro/m.p. existând posibilitatea de a face schimb cu apartament exclus etaj 41 plus diferența. 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.

10 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 11/6/2025 11:00:15 AM

Specificatii

Suprafata terenului	2000.0 m ²	Front stradal	100m
Descriere			

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0787535867

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

CEAROM EVALUARI SRL

48

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-extravilan/anunt/teren-intravilan/f6fi831845hf7hd1e61947h233i83i22.html>

Teren intravilan

15 000 EUR

0755677740

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

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

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Teren intravilan

15 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/ff79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

Terenuri intravilane de vanzare

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

Terenuri intravilane de vanzare

19 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

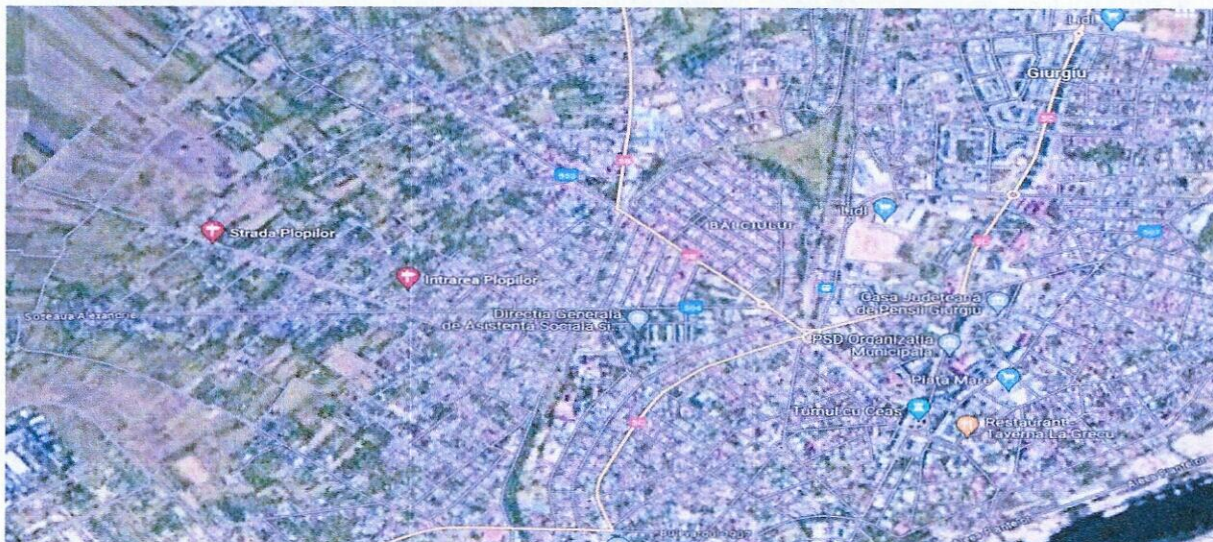
Valabil din 10/5/2025 11:04:20 AM

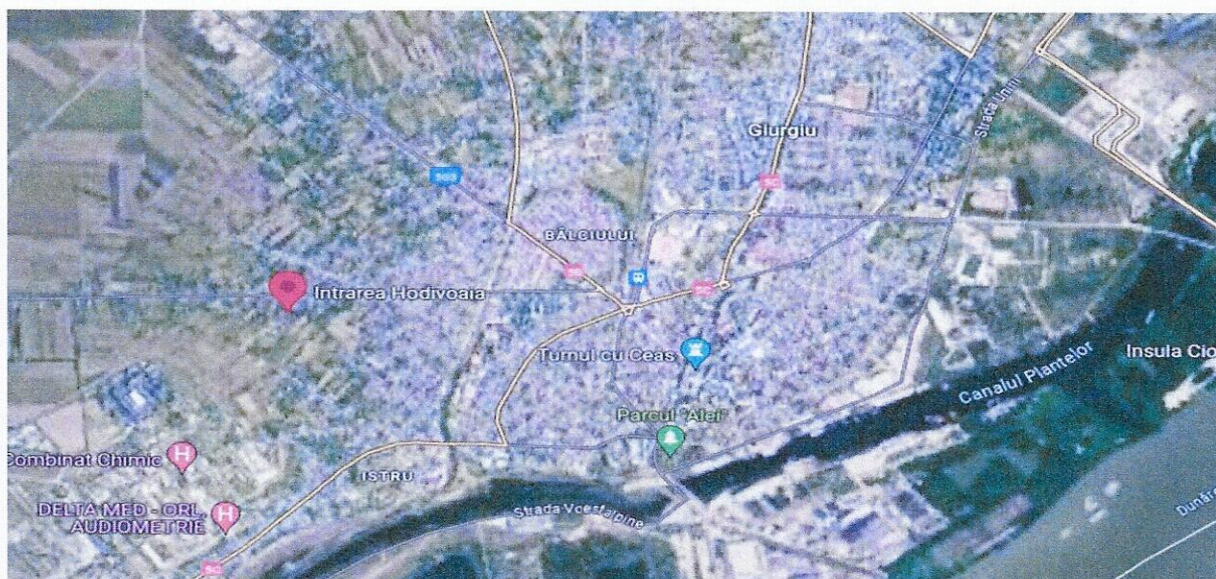
Descriere

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 Hodoicarei.

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier ?





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

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

0722344836

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Specificatii

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

Descriere

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

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

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

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 1840](#)

[Raportează](#)



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

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Pamant de vanzare

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

12 EUR negociabil

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

0736693940

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 1452

Raportează

Yuli

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f w t

1/5

Descriere

Pamant de vanzare 1500m 57m strada

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

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

Pamant intravilan

22 EUR negociabil

0751590572

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Pă ofertă

Vizualizări: 140

Raportează



mesaros

Telefon vandut
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

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

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

Teren intravilan 1000 mp.

22 EUR negociabil

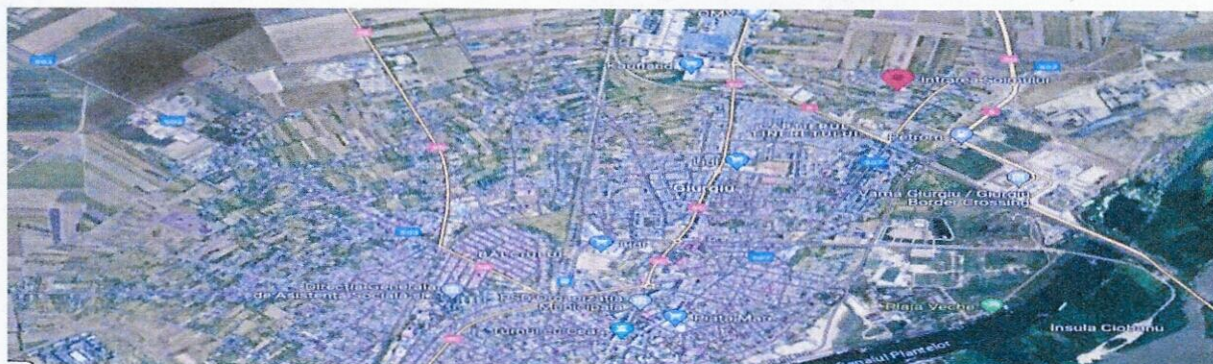
0727896264

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Descriere

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

Adaugă fișier ?



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

Teren intravilan

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

30 EUR

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

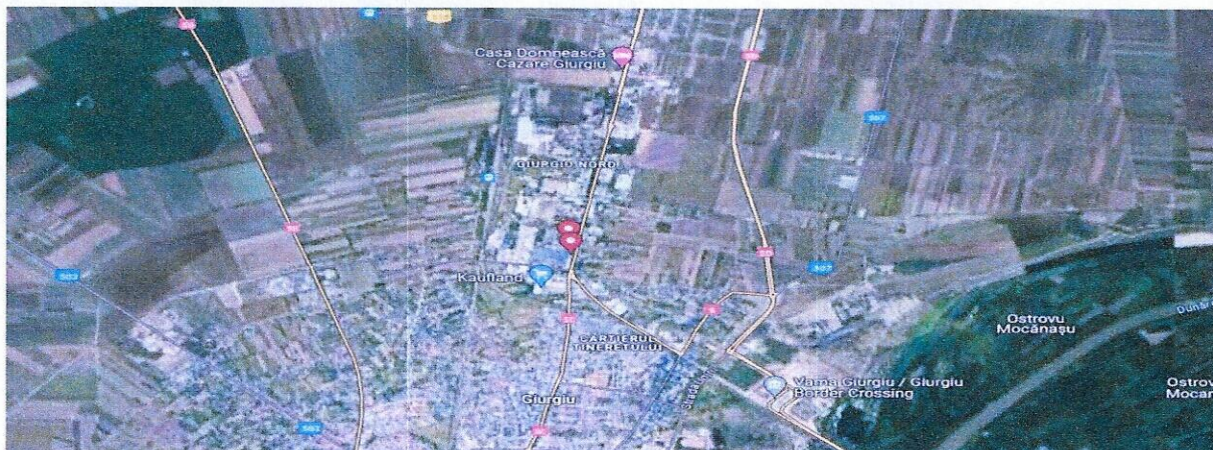
Descriere

vis a vis Dunăreana sos Buzurești, 10000 mpi/1 ha, deschidere 35 m, apă curent, 100 diversi pomi fructiferi, adăpost agricol, telefon -contactati-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-oras-giurgiu/2f4e32ifd4137295d42ie57711f8g077.html>

Vand teren oras Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

14 000 EUR

0736144613

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

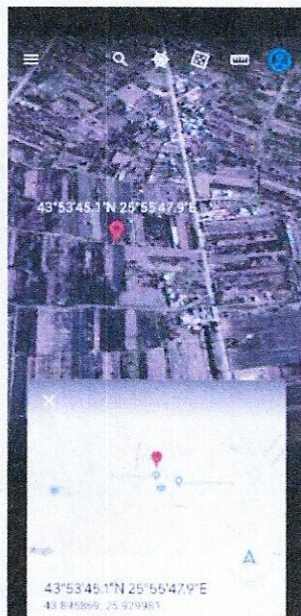
Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă client

Vizualizări: 300

Raportează



Cristina Iulia

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

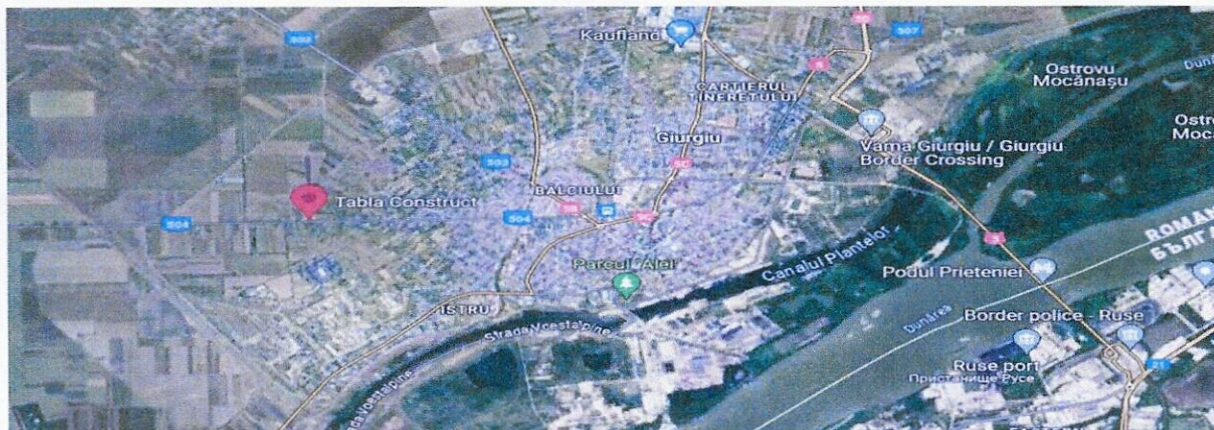


Descriere

Vand teren oras Giurgiu.

1300 metri patrati intravilan. 13 metri deschidere

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



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

De vanzare

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe harta

35 EUR

0723700153



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 174

Raportează

E

Elena Daniela Tirc.

Telefon validat

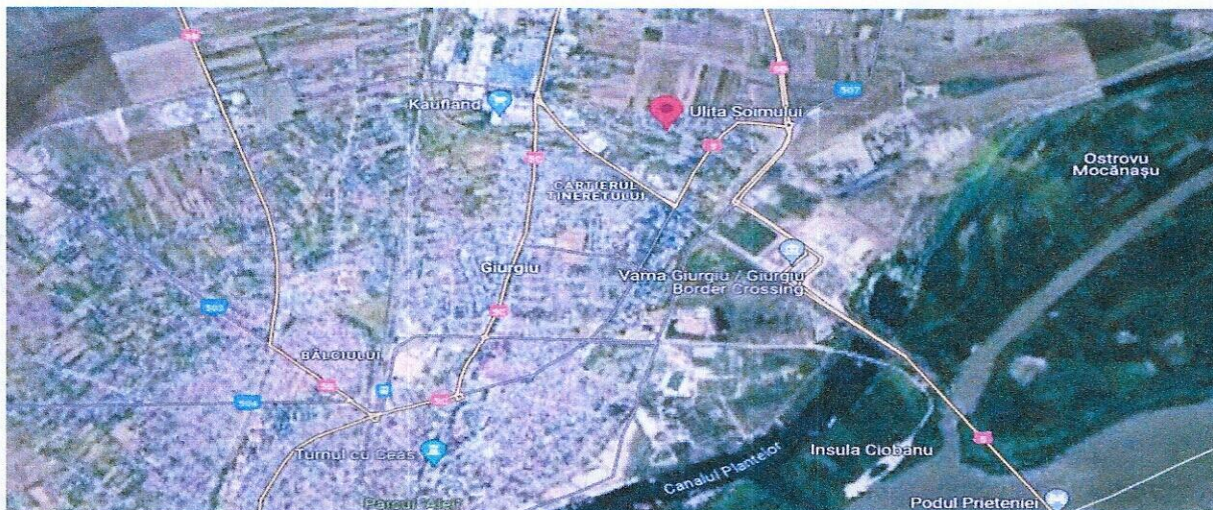
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

Vand teren intravilan 800m2 in strada Ulcioara Soimului-i, cu toate utilitatile la poarta

116f557efg187883118312fh5i3ge056



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

CF34912

Super teren - parcelabil

Giurgiu, Giurgiu Nord • Vezi pe hartă

79 000 EUR negociabil

0792805330

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă sferă ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizare 360°

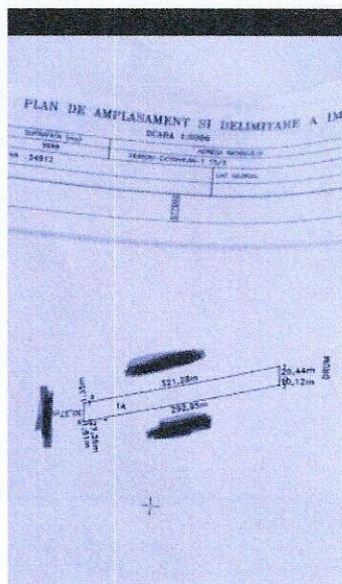
Raportează

Ilaria

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Descriere

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



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

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

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

Vând Teren intravilan 700 mp

35 000 EUR

0726186265

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

Descriere

Vând teren intravilan 700 mp, situat în Giurgiu, pe str. Intrarea Oitului. Într-o zonă semicentrală. Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42,5 m. Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă - vânzare se poate face imediat fără acceptul propunerii de rată sau alte variante. Prețul este de 35.000 euro.

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)



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

CEAROM EVALUARI SRL

56

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

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

Teren 4000m

17 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Cartierul Tinerețului

Valabil din 5/16/2025 11:35:32 AM

Teren 4000m

Giurgiu, Giurgiu Cartierul Tinerețului

Descriere

Vand teren in spate la fec 4000 m patriti neparcalat

11 EUR

0799665590

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

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

Vand teren intravilan DN5D (autostrada nemteasca A5)

Giurgiu, Giurgiu

30 EUR

0727341124

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 27

Raportează

E

oLENA

Vizualizări: 27

Raportează

Descriere

Vand 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

11 800 EUR negociabil

0733149589

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 1297

Raportează

Crețu Andreea

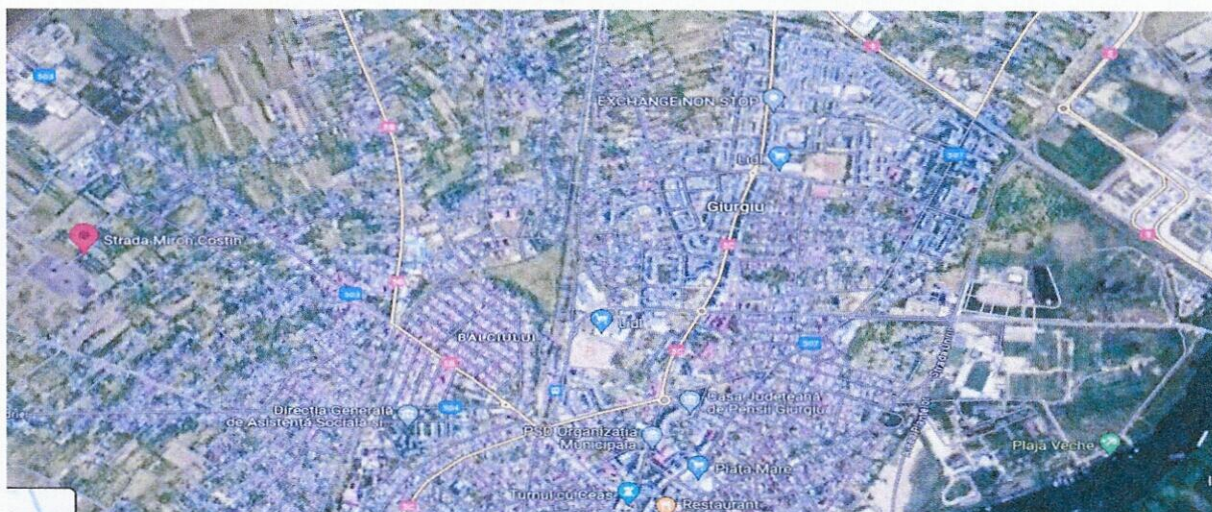
Specificații

Suprafata terenului

2280,0 m²

Descriere

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



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

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

14 99 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă



0724026795

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă favor

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 634

Raportează

Cristian

Telefon validat
Vedeți toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Specificatii

Suprafata terenului 5000.0 m²

Descriere

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

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

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

19,99 EUR negociabil

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

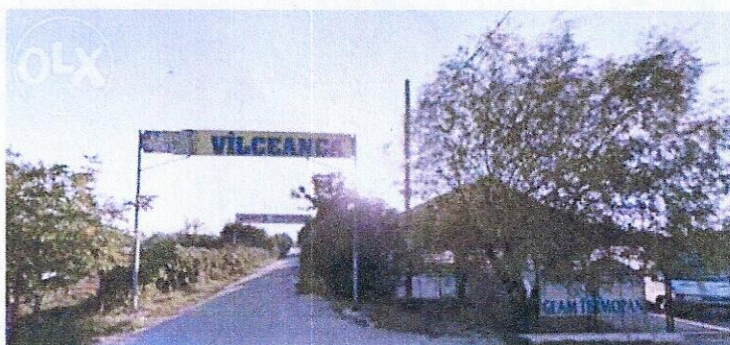
Valabil din 9/30/2025 1:40:51 PM

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

14.99 EUR negociabil

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

Valabil din 11/07/2025 12:30:00



0724026795

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 [Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

➡ [Pă oferta](#)

👁 Vizualizări: 934

🚩 [Raportează](#)



Cristian

☎ Telefon validat

👁 [Vezi toate anunțurile](#)

Specificatii

Suprafata terenului 1500.0 m²

Descriere

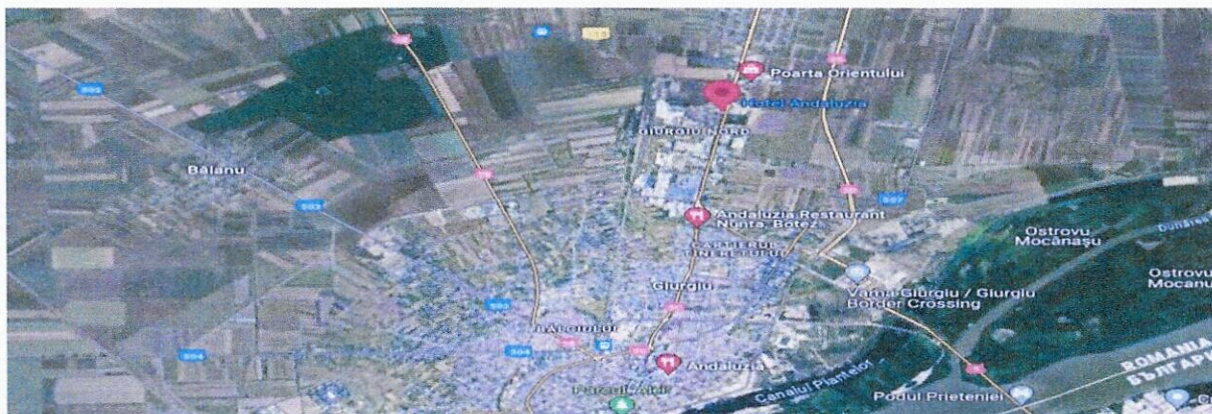
Vand teren 1500 mp Giurgiu - Bucuresti intrare din DN5 (E70 E85) zona plase sudate, Andaluzia Poarta Orientului. Acces usor la ambele capete, in vecinatatea fabricii de ulei Valceanca Sos Bucuresti Km 5. Posibilitate de a cumpara intreagui lot

Pret negociabil

Telefon suprafata totala: 1500

Alte caracteristici: < b>

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



<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



Teren intravilan

16 000 €

Publicitate

RATA DE LA: 354 LEI



PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 502 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

502m (27m deschidere) teren intravilan pe strada Neajlovului nr 22G (in spate la TEC, 10 minute de mers pe jos pana la Kaufland) , apa-canal, electricitate in vecinătate .
Cartier in dezvoltare .
pret 16000 euro

ID: 259153156

Vizualizări: 800

Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1729-mp-euromobila-IDiyEa9.html>



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: 1729 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

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

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



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



Teren intravilan sos alexandriei 1017m2

26 000 €

Publicitate



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 017 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan 1017m2

Deschidere 15m

Lungime 65.5m

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

Toate actele la zi se poate vinde imediat

ID: 281133014

Vizualizări: 201

Raportează

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

Postat 23 septembrie 2025

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

129 060 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 717 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Postat 05 ianuarie 2025

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

143 400 € Prețul e negociabil

Publicitate

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 717 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 280837695

Vizualizări: 114

☐ Raportează

PRIVAT



Lavinia

Pe OLX din ianuarie 2025
Activ pe 06 ianuarie 2025

Trimite mesaj

076 023 5486

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

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

Postat 10 ianuarie 2025

Teren de închiriat

1 500 €

Publicitate

☐ RATA DE LA: 33 LEI

☐ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 600 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 281137335

Vizualizări: 64

☐ Raportează

PRIVAT



Beianu Mariean

Pe OLX din septembrie 2017
Activ pe 11 ianuarie 2025

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu



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



Nicu

Pe OLX din august 2013
Activ pe 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 932 9424

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



Postat 02 ianuarie 2025



Teren de vanzare Str. Negru Voda (Direct proprietar)

40 €

Publicitate

📄 VREI UN CREDIT IPOTECAR?



📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 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

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

CEAROM EVALUARI SRL

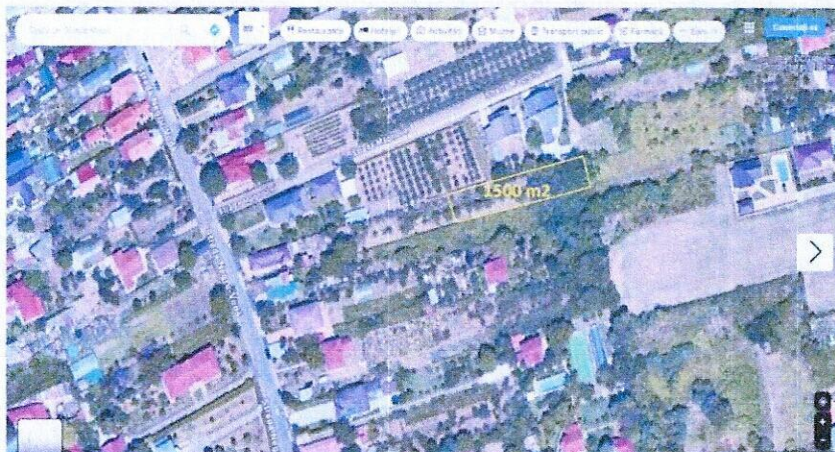
66

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

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

Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

55 € Prețul e negociabil



Postat 21 decembrie 2024



Victor Nitu

Pe OLX din iunie 2012

Activ pe 21 decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 073 984 0979

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

50 € Prețul e negociabil

Publicitate

📄 RATA DE LA: 1 LEI



📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 500 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 273019708

Vizualizări: 1382

🚩 Raportează

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

CEAROM EVALUARI SRL

67

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

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

Postat 20 septembrie 2025

Teren de vanzare sau închiriere

25 € Prețul e negociabil



Postat 14 ianuarie 2025

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



Teren de vanzare sau închiriere

23 € Prețul e negociabil

Publicitate



RATA DE LA 1 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

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

Sau schimb cu apartament.

23 euro mp negociabil.

ID: 249284441

Vizualizări: 4057

🚩 Raportează

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

Vanzare teren intravilan Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu  [Vezi pe hartă](#)

32 000 EUR
negociabil

Publicat la 1.8.2023 la 07:50 AM

Descriere

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

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

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

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

Pretul este 19 euro/mp teren, - negociabil.

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



Octav

[Vezi toate anunțurile](#)

0740223803

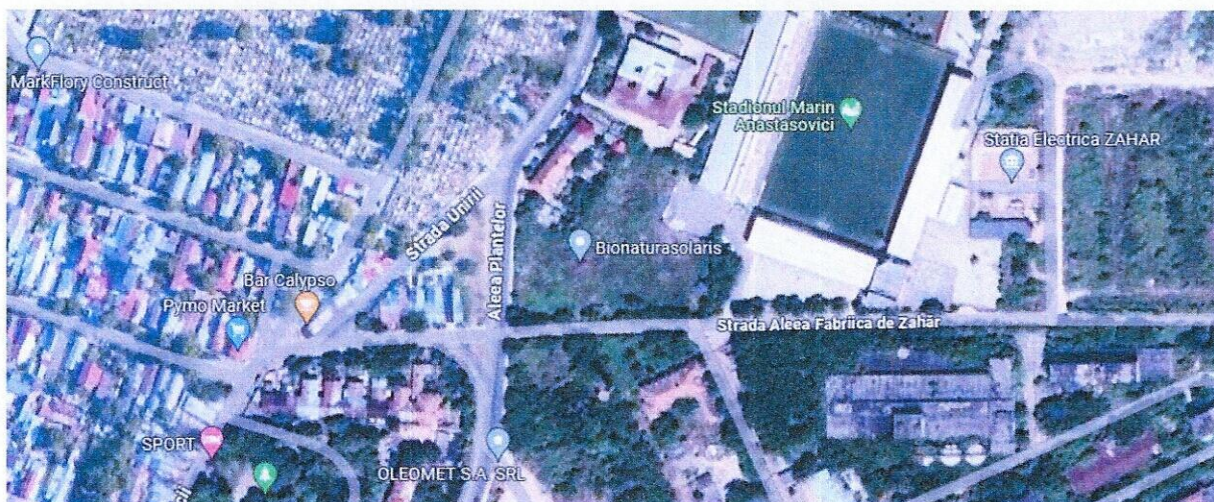
Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

 Adaugă fișier ?

 **Mesaj**

Distribuie anunțul pe



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd2550ee0hi.html>

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

30 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă



Telefon validat



Serafim florin

Vezi toate anunțurile

0762300346

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

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

A fost 39 eur/mp

<https://www.publi24.ro/anunturi/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 Orașul Giurgiu 1678 mp pe str.Drumul
Amurgului

39 EUR negociabil

0762300346

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Repostat automat

Bună, mă interesează oferta



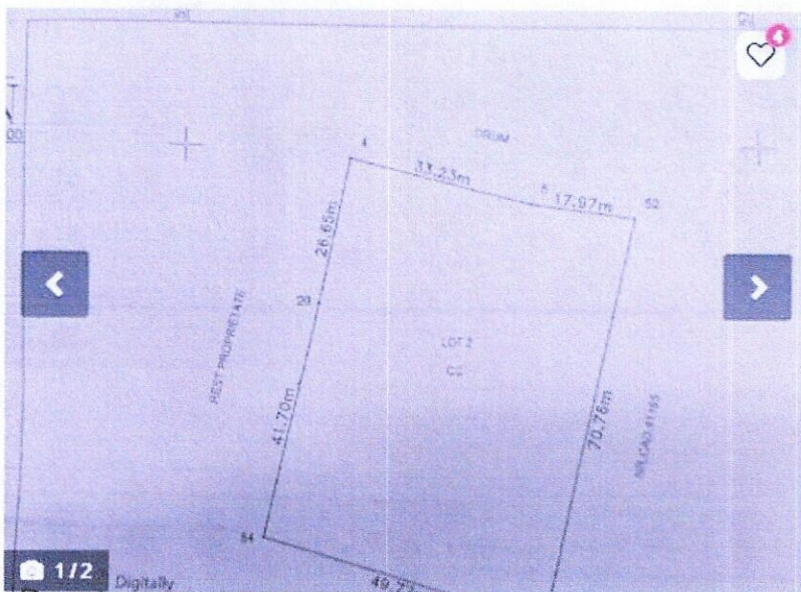
<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html>

Teren intravilan

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Publicat pe 17.11.2025 la 12:43 PM



Telefon validat

florin30maf

Vezi toate anunțurile

0766142675

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

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



CEAROM EVALUARI SRL

71

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

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



Șoseaua București



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 București



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

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

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

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](#)



1/4



Descriere

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



Intrarea Navodului

307 ZILE  12/12/2024 23:54

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT



25.000 €

Pret initial

GRAFIC



Descriere

Teren Intravilan Giurgiu

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

Localizare

Intrarea Navodului

Giurgiu (GR)



Marga

[Vezi toate anunțurile](#)

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

 Adaugă fișier ?

 Mesaj

Distribuie anunțul pe



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

Pamant intravilan

22 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă



Telefon validat



mesaros

Vezi toate anunțurile

0751590572

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

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

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

Super oferta.

10 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

Specificații

Suprafata terenului	2800 m ²
Front stradal	100m

Descriere

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

Super oferta.

10 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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



Naumescu

Vezi toate anunțurile

0787535867

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

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

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu

12 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

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

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

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 12/10/2025 12:14:42 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 12/10/2025 1:52:47 PM



☑ Telefon validat



Florin

Vezi toate anunțurile

0722265219

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabi

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

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

Teren de vânzare în mun.Giurgiu

23 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă



☑ 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

Descriere

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

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă



Pielmus Nicu

Vezi toate anunțurile

0761221231

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

A FOST OFERTAT si cu 12 EUR/MP

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html?_gl=1*erfbu0*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

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

Teren

12 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

Descriere

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



Pielmus Nicu
Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-construcții/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html?_gl=1*gcbl42*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Urgent Giurgiu teren constructii

29 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu · Vezi pe hartă

Specificații

Suprafata terenului	1500 m ²
Front stradal	28
Destinație	Rezidential
Amenajare strazi	Betonate, iluminat stradal, Mijloace de transport in comun, Piestruite
Utilitati generate	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, frontul 28m, adancime 74 m, utilitati la poarta (electricitate, apa, canalizare). Pret 29000 intreg sau 17 mp parcelat. Contact : Mihai Georgescu sau Dragos Georgescu



Valentin
Vezi toate anunțurile

0727433282

Contactează vânzătorul

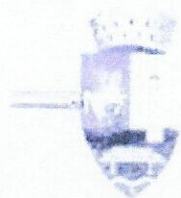
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe





CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Buletin nr. 44-50
tel. 004 0246 213 027-215 603
numar 0046 213 705 123

cod postal 080044
fax 004 0246 213 405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.79.241/10.08.2026

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.67.280/06.07.2026, 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 în suprafață de 550.00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada Păcii, nr.1, care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu.

Menționez faptul că în prezent terenul mai sus menționat face obiectul unui contract de concesiune cu valabilitate până la data de 15.09.2026.

Totodată, vă precizăm că pentru construcția amplasată pe teren societatea deține Autorizația de Construire nr.45/23.02.2007, pe care o anexăm alăturat.

p. PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU
VICEPRIMAR,
Ionel Muscalu

DIRECȚIA PATRIMONIUL
Director Executiv,
Cristian TRĂISTARIU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA

ROMANIA
JUDETUL GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

PRIMAR,
Nr. 3264 din 23.02.2007

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 45 din 23.02. 2007

Urmare cererii adresate de S.C. LITANY GROUP SRL -reprez. prin Neacsu Marica

domiciliul _____ municipal
cu sediul in judetul Giurgiu orasul Giurgiu
comuna _____
satul _____ sectorul _____ cod postal _____
strada Grădinitei nr. 14 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon / fax _____ e-mail _____
inregistrata la nr. 3864 din 22.02.2007

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, se

AUTORIZAZA:

EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE pentru :

SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII SI BIROURI ÎN REGIM S-P+ 1E- partial
C.U. nr. 678/23.11.2006 Categoria de importanta „D.”
Ac = 288,18 mp , Ad= 355,30 mp , Au= 302,12mp
H max. = 7,00 m

La executarea lucrarilor de construire se va tine cont de avizele obtinute

Pe imobilul - teren si / sau constructii - situat in judetul GIURGIU

municipiul _____
orasul GIURGIU satul _____ sectorul _____
comuna _____
cod postal _____ strada Păcii nr. 1 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
Cartea funciara _____
Fisa bunului imobil _____
Sau nr. cadastral _____

In valoare de 100.000,00 LEI

In baza proiectului pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (PAC) nr. 74 /2006

elaborat de B.L. de ARHITECTURA NICULESCU SOFIAN cu sediul in judetul GIURGIU

municipiul / orasul / comuna GIURGIU sectorul / satul _____

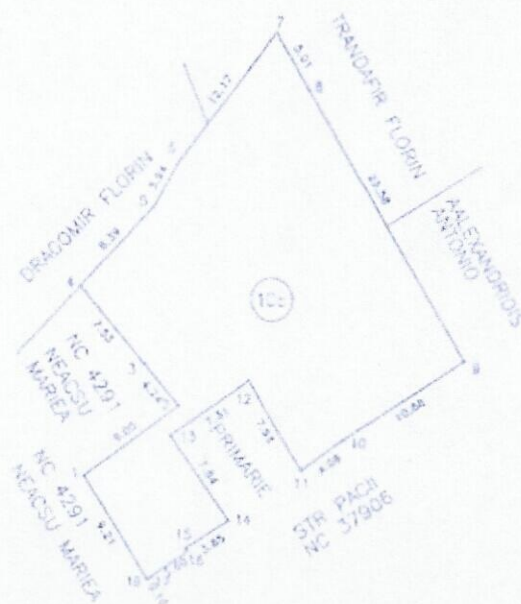
cod postal 8375 strada Vlad Tepes nr. _____ bl. MUV VI sc. _____ et. 5 ap. 19

respectiv de NICULESCU SOFIAN -arhitect cu drept de semnatura, in conformitate cu prevederile

Legii nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata.

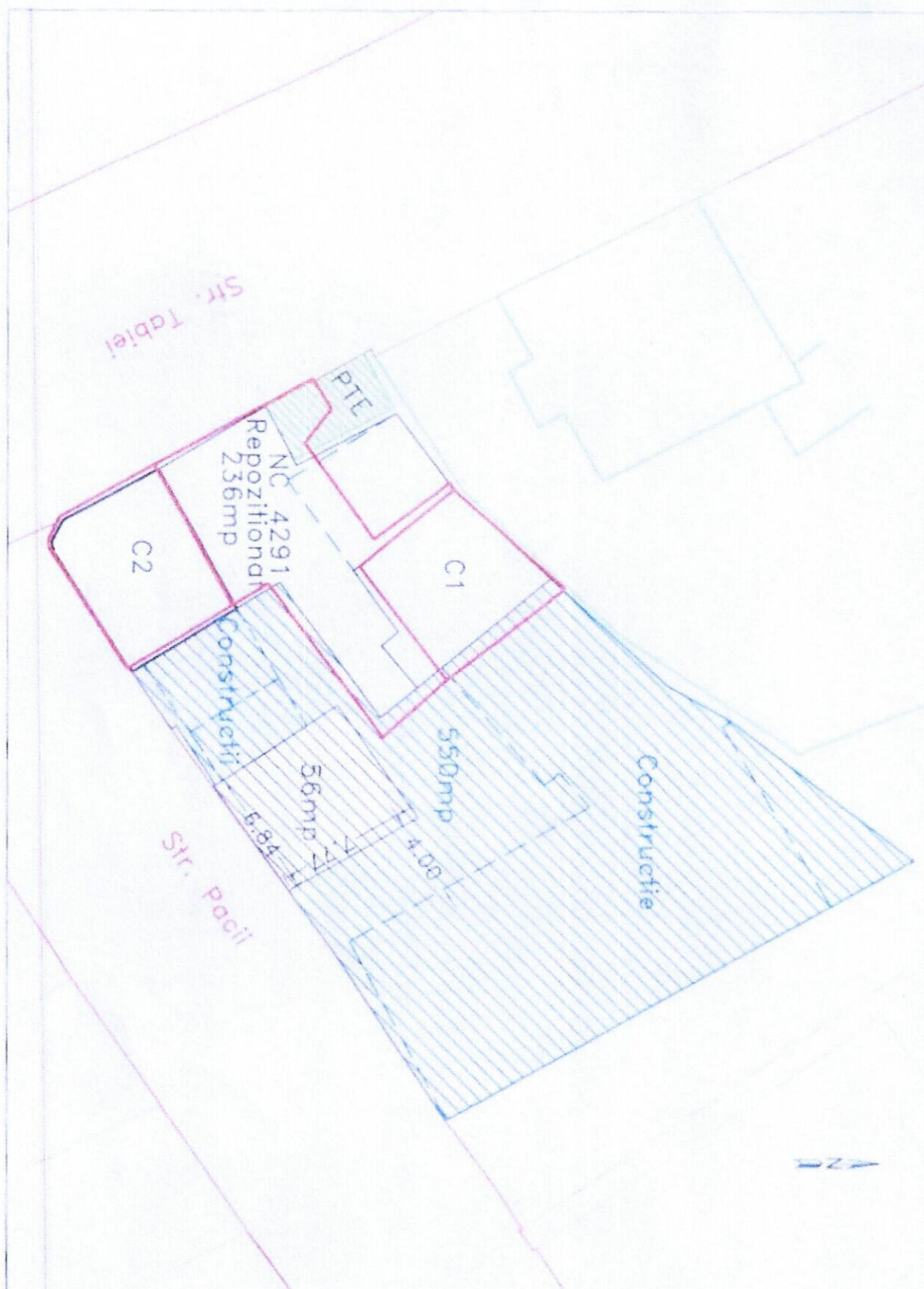
Scara 1:500

Suprafata determinata = 550 mp



TCG DEVELOPMENTS SRL
Autorizatie RO-B-0 2061

Sistem de protectie Stereo 70
Data: 12.08.2026





ACT ADIȚIONAL NR.3

LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR.18.501/15.09.2006

MUNICIPIUL GIURGIU, cu sediul în Municipiul Giurgiu, B-dul București, nr 49-51, având cod fiscal R4852455, cont IBAN nr.RO04TREZ32121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, reprezentat prin Primar- Anghelescu Adrian, în calitate de **concedent**,

și

Societatea ELIANY GROUP SRL, cu sediul social în Municipiul Giurgiu, Strada Grădiniței, nr.14, având număr de înregistrare la ORC J52/574/2006, cod unic de identificare fiscală 19109727, reprezentată prin administrator Neacșu Marica, în calitate de concesionar,

În baza H.C.L.M. nr._____/_____, au convenit să încheie prezentul act adițional la contractul de concesiune nr.18.501/15.09.2006, cu următoarea modificare :

Art.I. Cap.III. – Termenul - din contractul de concesiune nr.18.501/15.09.2006, se modifică și va avea următorul conținut:

“Durata concesiunii este de 45 ani, de la data semnării prezentului contract”.

Art.II. Cap. IV. – Redevența - din contractul de concesiune nr.18.501/15.09.2006, se modifică și va avea următorul conținut:

“Valoarea redevenței anuale este de 1.297 Euro/an fără TVA, estimată în lei la data plății, la cursul oficial al zilei comunicat de BNR cel târziu pe data de 30 a ultimei luni din trimestru, care va fi achitată pe toată perioada contractuală,,

Art.III. Cap.V. – Plata redevenței - din contractul de concesiune nr.18.501/15.09.2006, se modifică și va avea următorul conținut:

„Plata redevenței se face prin contul concedentului r.RO04TREZ32121A300530XXXX, deschis Trezoreria Municipiului Giurgiu, sau în numerar la casieria Direcției de Impozite și Taxe Locale, Șoseaua Alexandriei, nr.7, bloc G2.

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

Pact comisoriu : Neexecutarea obligației de plată a redevenței datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesar semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

Prezentul contract de concesiune constituie titlu de creanță și titlu executoriu.”

Art.IV. Celelalte clauze ale contractului de concesiune rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 (două) exemplare câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SECRETAR GENERAL,

DIRECȚIA PATRIMONIUL