



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

---

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren, identificat cu număr cadastral 41087, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, FN

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.120587/17.12.2024;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 120621/17.12.2024;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.334 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.338/28.11.2024, privind stabilirea oportunității vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 697,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, FN;
- prevederile Hotărârii nr.330/27.10.2022 a Consiliului Local, privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 697,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, FN, înscris în cartea funciară nr.41087.

**Art.2.** Se aprobă Raportul de evaluare pentru determinarea prețului de vânzare prin licitație publică a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 697,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, FN, înscris în cartea funciară nr.41087, conform Anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Prețul de pornire a licitației este de 82.000 lei, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L. sub nr.120571/17.12.2024.

**Art.4.** Procedura de vânzare este licitația publică.

**Art.5.** Se aprobă documentația de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 697,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, FN, înscris în cartea funciară 41087, alcătuită din următoarele documente:

- Documentația de atribuire – conform anexei 2,
- Caietul de sarcini – conform anexei 3,

**Art.6.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice, Direcției Administrație Locală – Biroul Juridic din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

CONTRASEMNEAZĂ  
PENTRU LEGALITATE  
SECRETAR GENERAL  
LIANA

Giurgiu 30 decembrie 2024  
Nr. 399

Adoptată cu un număr de 18 voturi pentru, - voturi împotrivă și 2 abțineri,  
dîn totalul de 20 consilieri prezenți



**RAPORT DE EVALUARE**

**DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN  
NR. CAD. 41087, PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI GIURGIU**

*Elaborat de: JustConta Business SRL*

*Echipa de elaborare a lucrării:*

- ✓ *Evaluator Vierul Laurentiu Emil*
- ✓ *Economist Andronic Raluca*

**11.12.2024**

## SINTEZA EVALUĂRII

175/11.12.2024

Numele clientului	<b>PRIMARIA GIURGIU</b>		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	11.12.2024		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara proprietate privata formata din teren intravilan considerat liber de constructii – nr cad 41087		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Mun. Giurgiu, Bd. Bucuresti FN. Acte de proprietate: Extras CF 140910/2024  <small>Act Administrativ nr. 335, din 27/08/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU, ANEXA; Act Administrativ nr. 50487, din 28/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 201726205, din 09/12/2020 emis de DITL GIURGIU;</small>		
Proprietar	Primaria Municipiului Giurgiu, domeniul privat		
Numar carte funciara	Conform Anexe, terenul subiect este intabulat si are CF 41087 emisa de OCPI Giurgiu.		
Utilizarea actuala a imobilelor	Teren intravilan considerat liber de constructii		
Cea mai buna utilizare	Domeniu privat, valoare de piata – teren considerat prestari servicii si rezidential in CMBU		
Ocupanti:	Proprietar: <input checked="" type="checkbox"/>	Chirias: <input type="checkbox"/>	Libera: <input type="checkbox"/>
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in zona periferica/industriala a orasului Giurgiu jud. Giurgiu. Zona are caracter mixt (prestari servicii si rezidential), valorile terenurilor au un trend usor ascendent dpdv oferte, desi acestea nu sunt sustinute de valorile tranzactiilor efective. Accesul la proprietate se face pe drum de acces amenajat.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	<input checked="" type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele	
Abateri de la cartea funciara:	Nu este cazul.		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU		
Observatii / mentiuni privind	Evaluatorul realizeaza raportul de evaluare in scopul determinarii		

existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	valorii de piata. Terenul este detinut in proprietate privata. Terenul nu este utilizat la data realizarii raportului de evaluare – teren prestari servicii si rezidential.
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unui teren intravilan, cu acces la utilitatile orasului GIURGIU – apa, canalizare, energie electrica, drum amenajat.
Abordari in evaluare:	S-a aplicat abordarea prin piata, metoda comparatiei directe.
<b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA</b>	<b>TEREN 697 mp/CF41087 - 82.000 lei</b>
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9759



## 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), EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709 valabila pentru 2024. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

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, ELABORATORUL semneaza si parafeaza prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1., care are competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declarăm ca ne asumam responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**

**LAURENTIU VIERU**



**JUSTCONTA BUSINESS SRL**

**Raluca-  
Alexandra  
Andronic** Semnat digital de  
Raluca-Alexandra  
Andronic  
Data: 2024.12.17  
12:43:11 +02'00'

## **1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI**

**1.2.1. Clientul:** PRIMARIA GIURGIU

**1.2.2. Utilizatori desemnați:** PRIMARIA GIURGIU

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorii desemnati, specificati mai sus, in conditiile agreeate prin contractul incheiat intre client si evaluator.

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

Raportul este exclusiv pentru PRIMARIA GIURGIU deoarece documentele care fundamenteaza valoarea prezentate evaluatorului de catre beneficiar nu sunt opozabile tertilor.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. In 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.

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

## **1.3. SCOPUL EVALUARII**

Scopul Raportului de Evaluare îl reprezinta estimarea valorii de piata a terenului asa cum este definită de Standardele de Evaluare SEV 2022 pentru vanzare.

Evaluarea<sup>1</sup> nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate. Valoarea prezentata fundamenteaza o vanzare a terenului subiect, acesta este detinut in proprietate privata.

## **1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII**

**1.4.1. Adresa postala**

Terenul intravilan curti-constructii este situat in intravilanul orasului Giurgiu, Bd. Bucuresti FN.

**1.4.2. Identificare cadastrala**

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inscris in CF. UAT Giurgiu conform CF 41087.

---

<sup>1</sup> prin "evaluare" se intelege atat valoarea estimata (concluzia asupra valorii) cat si raportul de evaluare

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra terenului intravilan în suprafața de 697 mp, teren deținut în proprietate privată de către Primăria Giurgiu.





Accesul pe proprietate se face din BD. BUCURESTI FN, S = 697 mp, acces din drum amenajat, cu utilitati – apa, canalizare, energie electrica/cu potential de conectare la acestea.

#### 1.4.3. Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții, așa cum reiese din documentele puse la dispoziție de beneficiar.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mențiuni cu privire la ipotecă și/sau grevări ale dreptului de proprietate.

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

#### 1.5. TIPUL VALORII

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

*“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința 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 = 4,9759 lei**

#### 1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **11.12.2024**.

#### 1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ REALIZĂRII EVALUARII

<sup>2</sup>Evaluarea include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Această activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării. Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății

- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

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

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare.

## **1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA**

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

- **furnizate de catre client:**

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobandit de proprietar conform urmatoarelor documente:

- extras de carte funciara pus la dispozitie de proprietar
- **din surse publice:**

analiza de piata – site-uri imobiliare si publicatii de specialitate: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro).

## 1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

### Ipoteze:

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

### Ipoteze speciale:

Terenul este evaluat conform CMBU – utilizare curți construcții, la data evaluării nu este utilizat.

## 1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- i. utilizarea este permisă doar clientului și utilizatorilor desemnați, precizați explicit în raport și doar pentru scopul declarat, în forma prezentată clientului, fără utilizarea parțială sau a unor extrase din Raport; în caz contrar, rapoartele în integralitatea lor sunt lovite de nulitate absolută;

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

### **1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE**

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV<sup>3</sup>) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

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

### **1.12. FORMA RAPORTULUI**

Se convine și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ. Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

### **1.13. DATA RAPORTULUI**

Data la care este emis raportul de evaluare este 11.12.2024.

---

<sup>3</sup> SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

#### 2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Terenul nu a fost inspectat de catre evaluator, beneficiarul raportului de evaluare a pus la dispozitie fotografiile si datele relevante pentru proprietate. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, 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 legii<sup>4</sup>, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

Din discutiile cu clientul 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 diminuata. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

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

#### 2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, Str. Bd. Bucuresti FN.
- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)**
  - Forma: regulata, raport inferior intre deschidere si lungime
  - Planeitate: teren plan, nepregatit pentru utilizare
  - Alte informatii:
    - **utilizarea actuala a amplasamentului:** neutilizat
    - **utilitati** - apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale
    - **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** prestari servicii si rezidential
    - proprietatea este amplasata in zona periferica a municipiului, se preteaza pentru constructii prestari servicii si rezidentiale.

---

<sup>4</sup> Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

## 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.

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

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

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

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

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

### Analiza cererii

Cererea efectiva este considerata in stagnare, evaluatorul a identificat proprietati ofertate in zone similare cu vechime de 600-800 zile, cu promovare continua.

### 2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Proprietatile comparabile au amplasare similara, pe raza UAT GIURGIU si suprafata comparabila.

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

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in UAT GIURGIU, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 11 – 25 eur/mp, diferenta de valoare fiind data de utilitati, amplasament, suprafata, specificatii urbanistice.

nr. crt.	supraf. mp	pret euro/mp	valoare euro	Localizare Giurgiu	Link
1	6300	24,00	151.200,00	Sos. Slobozia	<a href="https://www.ox.ro/d/oferta/teren-intravilan-6300-mp-de-vanzare-in-giurgiu-1DIRSOS.html">https://www.ox.ro/d/oferta/teren-intravilan-6300-mp-de-vanzare-in-giurgiu-1DIRSOS.html</a>
2	3477	20,00	69.540,00	Sos. Bucuresti (Euromobila), D=50ml	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-</a>
3	1700	14,71	25.000,00	Intr. Navodului, D11 ml	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-</a>
4	1686	18,98	32.000,00	Stadion	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-</a>
5	800	20,00	16.000,00	Sos Alexandriei - Ulicioara Hodivoaiei	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/if79493e09937e231qq7q56d93984134.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/if79493e09937e231qq7q56d93984134.html</a>
6	2500	25,00	62.500,00	Str. Decebal	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-municipiul-giurgiu-s-2500mp/7hde3824d3617187e6g33j74h697h2h1.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-municipiul-giurgiu-s-2500mp/7hde3824d3617187e6g33j74h697h2h1.html</a>
7	2100	19,00	39.900,00	Drumul Serei Amforei, D=66ml	<a href="https://www.ox.ro/d/oferta/teren-intravilan-2-100-mp-giurgiu-">https://www.ox.ro/d/oferta/teren-intravilan-2-100-mp-giurgiu-</a>
8	1500	11,33	17.000,00	Drumul Amforei 67, D=40ml	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-</a>
9	3325	15,04	50.000,00	Sos. Bucuresti, DN5, D=33ml	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-osea-ua-bucuresti-dn5-IDBIN.html?_gl=1*1j5sfsfz*_qcl_au*R0NMLJE3MzMyMzq3NDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHLwOGxkEYzkydUZGTzR1N0xFNk1LUVeh3OV9iMDJwb190RlFDdGdHNXN4b0NCLTRROXZEX0J3RQ_*_qcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjcwMTgz*_qa*MzqWNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM_*ga_NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzZvZmZlNU5NDcUMC4wLjA.">https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-osea-ua-bucuresti-dn5-IDBIN.html?_gl=1*1j5sfsfz*_qcl_au*R0NMLJE3MzMyMzq3NDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHLwOGxkEYzkydUZGTzR1N0xFNk1LUVeh3OV9iMDJwb190RlFDdGdHNXN4b0NCLTRROXZEX0J3RQ_*_qcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjcwMTgz*_qa*MzqWNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM_*ga_NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzZvZmZlNU5NDcUMC4wLjA.</a>

**CONCLUZII**

- \* Terenurile amplasate in zona mediana - periferica se incadreaza in valorile 11 - 25 euro/mp;
- \* Perioada de ofertare se incadreaza in limitele 6- 800 zile, perioada de reofertare a anunturilor;
- \* Terenurile similare amplasate in aceeași zona (pe aceeași strada), proprietate noua ofertata la vanzare 19 euro/mp negociabil, proprietate ofertata in mod repetat timp de doi ani si cu tranzactie recenta (< 1 luna) 10 euro/mp - valoare negociata;
- \* Terenurile cu utilizare rezidentiala au valori superioare fata de cele cu utilizare logistic-industrial;

**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*<sup>5</sup>.

*Piata specifica* tipului de proprietate analizata este piata terenurilor intravilane cu specific residential si comercial amplasate in zona centrala. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

##### 3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.<sup>6</sup>

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;

---

<sup>5</sup> SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

<sup>6</sup> SEV 100 – Cadrul general, par. 18 si 19



d) 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;

e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. 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, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii. Piata imobiliara specifica in cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din teren intravilan cu destinatie curti constructii si situat in GIURGIU, zona periferica-industriala a municipiului.

### **3.1.3. OFERTA**

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 11 eur/mp - 25 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

### **3.1.4. ECHILIBRUL**

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> SEV 100 – Cadrul general, par.14

### 3.1.5. CONCLUZII

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a terenurilor intravilane curti constructii din GIURGIU, balanta inclina in favoarea cererii.

## 3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

### 3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

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

### CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber

⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie: permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar, maxim productiva.

Conform ipotezei de lucru si scopului evaluarii CMBU teren este teren curti-constructii.

## 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.

Evaluatorul a identificat pe piata proprietati similare ofertate la vanzare, ca atare a utilizat comparatia directa.

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 veniturii.

Metodele de capitalizare a veniturii, 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 extractia, 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.

**Aceasta metoda a fost utilizata pentru determinarea valorii terenului.** Piata indica oferte si/sau tranzactii cu terenuri. Suprafata terenului permite dezvoltarea, au fost identificate proprietati similare ofertate si tranzactionate, ca atare datele de piata permit utilizarea acestei metode.

Din analiza proprietatilor identificate ca fiind apropiate ca specific, suprafata, utilizare, utilitati, etc evaluatorul a selectat trei proprietati apropiate care au dus la formarea opiniei cu privire la valoarea de piata respectiv valoarea de tranzactionare.

#### **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 determinarea valorii de piata a terenului.**

#### **4.3. METODA ALOCARII**

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari. Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere. **Aceasta metoda nu a fost utilizata.**

#### **4.4. METODA REZIDUALA**

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

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

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

**Aceasta metoda nu a fost utilizata.**

#### **4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE**

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

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

Metodologia de calcul este urmatoarea:

1. Din piata a fost extrasa o valoare de inchiriere
2. Valoarea de inchiriere a fost raportata la valoarea potential de vanzare (similara valorii determinate prin abordarea prin piata), rezultand rata de capitalizare aferenta rentei funciare.
3. valoarea obtenabila intr-un an din inchiriere a fost ajustata cu rata de neocupare si impozitul pe proprietate si raportata la rata de capitalizare, rezultand valoarea de piata prin metoda capitalizarii rentei funciare.

**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**

Valoare determinata prin abordarea prin piata, metoda comparatiei directe

**TEREN 697 mp/CF41087 - 82.000 lei**

## 5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

### 5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul determinarii valorii de tranzactionare, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Astfel, pentru aplicarea **abordarii prin piata** s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata. **Abordarea prin venit** si **abordarea prin cost** nu au fost utilizate.

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

### 5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca **abordarea prin piata** este cea mai **relevanta si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – determinarea valorii de piata a terenului.

**TEREN 697 mp/CF41087 - 82.000 lei**

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**  
**LAURENTIU VIERU**



**JUSTCONTA BUSINESS SRL**  
**ANDRONIC RALUCA**

### **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 client si ele au fost aplicate de catre evaluator, prejudiciile cauzate prin impunerea acestor derogari de catre client, vor atrage raspunderea acesteia.
- 5.3.3. 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.
- 5.3.4. 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.
- 5.3.5. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:
- fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb;
  - fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

### **ANEXE**

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

## Anexa Nr. 1 Estimarea valorii proprietatii prin abordarea prin piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret oferta €		69.540	32.000	50.000	62.500
Suprafata- m <sup>2</sup>	697,00	3.477	1.686	3.325	2.500
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		18	19	15	25
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-2	-2	-2	-3
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 10%. Terenurile similare comparabilei 4 au o perioada de marketing > 24 luni, evaluatorul considerand o marja de negociere superioara pentru aceasta proprietate.				
<b>Pret ajustat</b>		<b>16</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>23</b>
<b>Conditii de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		16,2	17,1	13,5	22,5
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari				
<b>Conditii de finantare</b>	la piata	similar	deplin	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		16	17	14	23
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari				
<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		16	17	14	23
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari				
<b>Conditii de plata</b>	dec.24	dec.24	dec.24	dec.24	dec.24
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari				
<b>Pret ajustat</b>		<b>16</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>23</b>
<b>Localizare</b>	B-dul Bucuresti FN	Sos Bucuresti (Euromobila)	Stadion M. Anastasovici Giurgiu	Sos. Bucuresti/Intr. Plantelor	Str. Decebal adiacent
Ajustare		0%	-5%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	-1	0	0
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari, amplasarea comparabilei 2 este superioara - utilizare similara, zona aferenta prezinta o variatie de cca 5% pentru localizare - analiza pe perechi de date, comp 1 si 2.				
<b>Acces/ Vizibilitate</b>	Bun/inferior	Bun/inferior	Bun/inferior	Bun/inferior	Bun/inferior
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Explicatie ajustare	Nu sunt necesare ajustari, accesul se realizeaza pe alee de acces din DN5.				



<i>Utilizare</i>	rezidential/servicii	rezidential/servicii	rezidential/servicii	rezidential/servicii	rezidential
Ajustare		50,00%	50,00%	50,00%	0,00%
Valoarea ajustare		8	9	7	0
Explicatie ajustare		Analiza pe perechi de date indica ajustare de 50% pentru terenurile amplasate in zona cu specific rezidential. Analiza de plata indica o valoare superioara a terenurilor care permit dezvoltarea rezidentiala.			
<i>Incadrare/ Indicatori urbanistici</i>	P+2E	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari.			
<i>Deschidere</i>	15	50	18	33	30
procentul laturilor	0,32	0,72	0,19	0,33	0,36
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost realizate ajustari pentru deschidere, subiectul raportului de evaluare permite dezvoltarea corespunzator CU.			
<i>Utilitati</i>	toate	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari.			
<i>Suprafata</i>	697	3.477	1.686	3.325	2.500
Ajustare		5%	5%	5%	5%
Valoarea ajustare		1	1	1	1
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari corespunzator costurilor de lotizare. Terenurile cu suprafata inferioara au o perioada de ofertare mai scazuta decat cele su suprafata superioara.			
<i>Alte ajustari</i>	liber	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari.			
		da	da	da	da
Ajustare neta		9	9	7	1
		55%	50%	55%	5%
ajustare bruta		8,91	10,25	7,44	1,13
		55,00%	60,00%	55,00%	5,00%
<i>Pret ajustat</i>		25	26	21	24
	Euro	Lel			
Valoare adoptata	24	118			
Valoare teren	16.467	81.936			
rotunjit la	16.467	82.000			
Curs Euro	4,9759	0			
		25	26	21	24
		-18,13%			

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (21 E/mp la 26E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei 4 care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 4 indicat ca valoarea acesteia este 24 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 16.467 euro.

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-6300-mp-de-vanzare-in-giurgiu-IDIRSOS.html>



PRIVAT ⓘ



Alex  
Pe OLX din august 2014  
Activ pe 12 decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 715 5755

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu, Giurgiu

Postat 15 decembrie 2024



## Teren intravilan 6300 mp de vânzare în Giurgiu

**24 €** Prețul e negociabil

Publicitate

🏠 VREI UN CREDIT IPOTECAR?



📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 6 300 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

Vând teren intravilan cu suprafața de 6300 mp, situat în Giurgiu, în zona Șoseaua Slobozia, în apropierea fostului combinat chimic. Locația este ideală pentru proiecte rezidențiale, industriale, comerciale sau depozitare, având potențial de dezvoltare.

Detalii:

Suprafață: 6300 mp

Utilități: Disponibile în zonă (electricitate, apă, gaze)

Destinație: Rezidențială, industrială, comercială sau depozitare

Acces: Drum asfaltat, acces rapid din Șoseaua Slobozia

Terenul are un preț atractiv și se pretează pentru investiții în dezvoltări rezidențiale, comerciale sau activități industriale.

Pret 24EUR/MP

ID: 278816162

Vizualizări: 131

🚩 Raportează

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

### Teren intravilan

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Validabil din 14.12.2024 12:14:13



### Descriere

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

☑ Telefon validat



florin30maf

Vezi toate anunțurile

0766142675

### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

📧 Mesaj

### Distribuie anunțul pe





## Șoseaua Bucuresti



### Istoric de preț

Proprietate

—

PMZ

€ 222.912

↑ 50,8% în ultima luna

Comparabile

54

↓ 15,6% în ultima luna

Intrări noi pe piață

10

↓ 23,1% în ultima luna

### Actualizări

Filtrare modificari de pret

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



## Șoseaua Bucuresti




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

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352e8e7737698gg7hei.html>

## Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

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

Disponibil din 12.10.2024 20:31:48



### 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 reseaua de apa si canal, curent electric si gaze.




Marga

Vezi toate anunțurile

### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

 Adaugă fișier ?

 Mesaj

### Distribuie anunțul pe





## Intrarea Navodului

307 ZILE

ACTIV

12/12/2024 23:54

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT



25.000 €

Pret initial

GRAFIC



### Descriere

#### Teren intravilan Giurgiu

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

### Localizare

Intrarea Navodului

Giurgiu (GR)

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



## Giurgiu (GR)

809 ZILE

ACTM

12/12/2024 10:01

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu



32.000 €

Pret initial

GRAFIC

### Descriere

#### Vanzare teren intravilan Giurgiu

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

### Localizare

Giurgiu (GR)

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR  
negociabil

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 12.12.2024 09:03:57

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 foma 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 spatilor initiale.

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

Vanzarea se face direct de catre proprietar. Activul este liber de orice sarcini si are toate actele legale necesare vanzarii imediate. Locatia are carte fundara, 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.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/1f79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

Terenuri intravilane de vanzare

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 13.12.2024 00:10:58

Descriere

Vand terenuri intravilane de 800 m2. Acestea sunt situate pe Sos. Alexandriei si se afla pe Ulicioara Hodivoalei.



**Răzvan Carastan**  
Vezi toate anunțurile

0767480290







## Giurgiu (GR)

914 ZILE 03/12/2024 11:49

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu



19 €/m<sup>2</sup>  
Pret initial

GRAFIC

### Descriere

#### Terenuri intravilane de vanzare

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

### Localizare

Giurgiu (GR)

ULICIOARA HODIVOAIEI

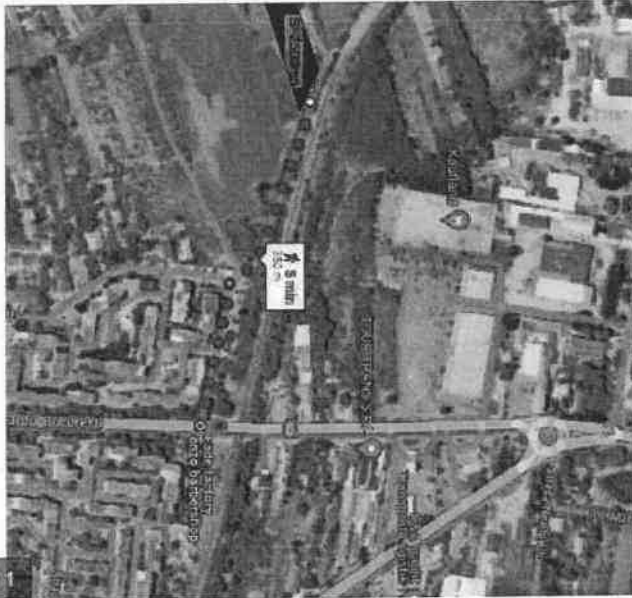
<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-municipiul-giurgiu-s-2500mp/7hde3824d36i7i87e6g33i74h697h2h1.html>

Teren intravilan municipiul Giurgiu,  
S=2500mp

25 EUR

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

validabil din 03.12.2024 08:24:40



### Descriere

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

la cca 150m fata de strada Decebal și cca 300m fata de șoseaua Giurgiu - Bucuresti, fiind pretabil construrii de locuinte.

Energie electrica la limita de proprietate .

● Telefon validat



Florentina

Vezi toate anunțurile

0722799650

### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil

Adaugă fișier ?

Mesaj

### Distribuie anunțul p





## Giurgiu (GR)

265 ZILE 03/12/2024 08:32

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu ▾



25 €/m<sup>2</sup>  
Pret initial

GRAFIC



### Descriere

**Teren intravilan municipiul Giurgiu,  
S=2500mp**

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

<https://my.argus.me/properties>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-2-100-mp-giurgiu-lDh0Oqq.html>

### Contact



**Proprietar**

+40 720 928 882



**Giurgiu (GR)**

6 ZILE 23/10/2024 11:39

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu ▾



**19 €/m<sup>2</sup>**  
Pret initial

GRAFIC



### Descriere

#### Teren intravilan 2. 100 mp Giurgiu

Teren intravilan zona Drumul Serei Amforei  
2100 mp 66 m deschidere 31 adancime. Toate  
actele la zi, certificat de urbanism curti-  
constructii. P+4 Apa si curent in apropiere. Put  
forat Pret 19EUR mp Se poate achizitiona in

- Acces partial pe drum neamenajat, de pamant. Zona mixta, utilizare preponderent logistic

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-nord/hfif35426212710eeggfg39h86g871di.html>

### Teren intravilan Giurgiu Nord

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

**17 000 EUR negociabil**  
Valabil din 13.11.2023 16:48:57

[Salvează anunțul pe lista ta](#)



[Adaugă favorit](#)

[Contactează vânzător](#)

[Fă oferta](#)

[Vizualizări: 392](#)

[Raportează](#)

---

**Descriere**

Vând teren intravilan 1500 mp, Giurgiu Nord, str. Armatei nr. 87.  
Dolan - apă curentă de la rețeaua orașului, cu apometru montat în cameră, pompa americană (10m adâncime), posibilitate facilă de racordare la rețeaua de energie electrică (pe proprietate - lângă gardul de la drum trece rețeaua electrică, este și un stâlp pe proprietate)  
Deschidere la drumul de acces: 40m



---

**Alexandru M**  
Vezi toate anunțurile  
[Urmărește](#)

**Distribuie anunțul**

[f](#) [whatsapp](#) [share](#)

[https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBInt.html?\\_gl=1\\*1j5ssfz\\*\\_gcl\\_au\\*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz\\*\\_ga\\*MzgwNDIyODYzLjE3Mic2ODAxODM.\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNiU5NDcuMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBInt.html?_gl=1*1j5ssfz*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mic2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNiU5NDcuMC4wLjA)

< Inapoi la lista
Distribuie
Salvează



**De vanzare Teren Industrial/Comercial Giurgiu | Soseaua Bucuresti, DN5**

**50 000 €** 15 €/m<sup>2</sup>

Strada Tudor Vianu, Giurgiu, Giurgiu

3325m<sup>2</sup>

Tip teren:	agricol
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	3325 m <sup>2</sup>
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă

**Violeta Anciu**  
Anunț agenție  
0371 784 083

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

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

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

Trimite mesajul

Publicitate



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

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

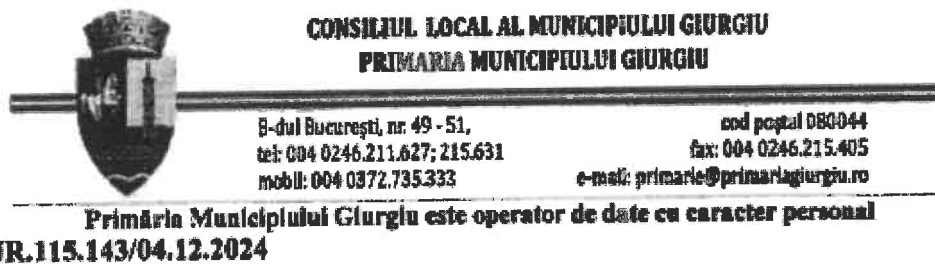
Terenul face parte dintr-o zona industrial-comerciala a orasului Giurgiu, in imediata apropiere aflandu-se centre logistice, de depozitare ori productie, puncte de lucru si centre comerciale, benzinarii, un hotel, precum si un atelier de reparatii auto.

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

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



Anexa Nr. 3 - Acte



Către,

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

Prin prezenta, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare la valoarea de piață recomandată pentru terenul în suprafață de 697,00 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, FN, identificat cu carte funciară nr.41087, pe care o atașăm în xerocopie.

**PRIMAR,**  
**MINGHELESCU ADRIAN**

**DIRECȚIA PATRIMONIU,**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**TRĂISTARU CRISTIAN**

**ÎNTOCMIT,**  
**BURCEA MADALINA**





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 41087 Giurgiu

Nr. cerere	140910
Ziua	14
Luna	11
Anul	2024
Cod verificare 70018261438	

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Bdul BUCURESTI, Nr. FN, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	41087	697	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit parțial ( gard lemn între punctele 307-308)

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>79623 / 31/12/2020</b>	
Act Administrativ nr. 335, din 27/08/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU , ANEXA; Act Administrativ nr. 50487, din 28/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 201726205, din 09/12/2020-emis de DITL GIURGIU;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu drept atestare, debandit prin Lege, cota actuala 1/3	A1
1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT	

**C. Partea III. SARCINI ,**

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
41087	697	Teren împrejmuit parțial ( gard lemn între punctele 307-308)

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intre vâșan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	697	-	-	-	Teren împrejmuit parțial ( gard lemn între punctele 307-308)

Lungime Segmente

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

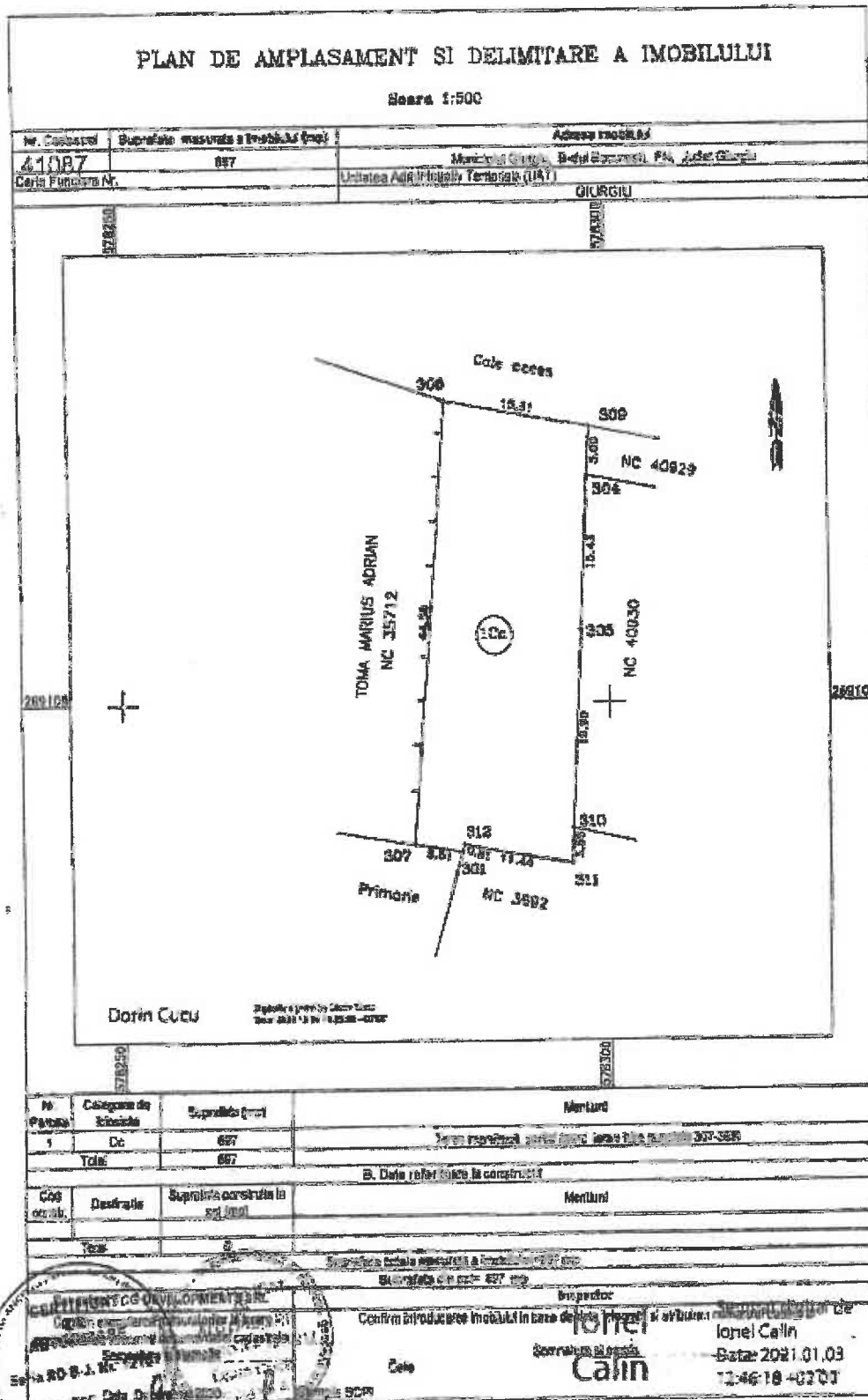
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	44.578
2	3	5.009
3	4	0.805
4	5	11.438
5	6	3.559
6	7	19.899

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
7	8	15.425
8	9	5.0
9	1	15.312

== Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 == Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 2 milimetri.

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

Data și ora generării,  
 14/11/2024, 13:43



formular tip F.5 cf. Anexa 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 aprobată prin Ordinul MDAL nr. 839/2009

ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU  
 nr. 102311 din 07.11.2024

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
 nr. 74 din 07.11.2024

în scopul:  
 operațiunii notariale "VÂNZARE IMOBIL"

Cu urmare a cererii adresate de Jega Marius Cesar reprezentant al PRIMĂRII MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, bd. București, nr.49-51, înregistrată la nr. 10231129.10.2024 pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. București, în. nr.41087 nr.cad.41087, sau identicital prin plan de situație, plan de amplasament (anexat în prezentul CU) în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11129DUS66/2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/2011; prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/2021 și nr.225/2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**  
 - imobil (teren în sup. de 537mq) domeniul privat al municipiului Giurgiu conform act administrative nr.235/27.08.2020 emisa de CLM Giurgiu, Anexa,  
 - situat în teritoriul municipiului Giurgiu  
 - nu este gravat cu sarcini  
 - nu este situat în zonă protejată

**2. REGIMUL ECONOMIC:**  
 - teren situat în zona "D" cf. HCLM nr. 173/2007  
 - folosință actuală: curș construcții  
 - destinația: curș construcții

**3. REGIMUL TEHNIC:**  
 Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/2011, terenurile se află în unitatea teritorială de referință LM4 – subzona mixtă, destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor, și în CC1 – Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier, Având în vedere situația terenului în partea de Nord și Sud la două artere de circulație propuse prin PUG care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații sunt propuse cu un profil de 12,00m se stabilește aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejurările, la o distanță de 6,0m din axul celor două străzi; Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în sfera celor de amenajare a drumului, trotarelor, spațiilor verzi, rețelelor ecologice.

- Reglementările urbanistice pentru zona LM4  
 Prevederile subzonei LM4 sunt completate de prevederile subzonei IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6.  
 IS1 – Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ și financiar-bancar  
 IS2A – Subzona de comerț, servicii  
 IS3 – Subzona de cult  
 IS4 – Subzona construcțiilor pentru înmăntament  
 IS5 – Subzona construcțiilor pentru cultură  
 IS6 – Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale

**UTILIZĂRI ADMISE:** Sunt admise reparații la locuințele existente; locuințe individuale în regim de construire discontinuu; locuințe cu spații speciale care includ spații pentru profesii liberale; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare; parcaje la scări, spații verzi amenajate – plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; spații libere personale.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrată a spațiilor de parcare și manevră atât în incintă, locuința colectivă mici cu soluționarea în interiorul parcelei și a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 118/2014; amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 5 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii; ansamblu gospodăresc care nu produce murdărie (gara, magazine, etc.) în suprafața lotului construită desfășurată de maximum 100mp; unitate localivă; adăposturi pentru maximum 5 animale de casă; seră de maximum 100mp; toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate

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

și modificarea conținutului, se admite reconsiderarea clădirilor parter existante, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului și a suprafeței desfășurate pentru nivelul maxim de înălțime de până la 60% din aria unui nivel curent; se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise în zona cu condiția păstrării ponderii locuilor în proporție de minim 30%; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atingă mai mult de 10 autoturisme concomitent, să nu producă un nivel de zgomot sau alte ocupe peste cel admis în zonele de locuit la mai puțin de 50m de locuințe sau alte funcțiuni protejate, să nu aibă program prelungit peste ora 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri cu suprafața între 250mp și 500mp, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUZ; se admit hoteluri cu maxim 30 locuri de cazare cu condiția ca spațiile de alimentație publică aferente să nu aibă program peste ora 22.00; spații închise pentru spectacole sau sport; încălziri de cald, spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discotecă, etc.; se admite angajarea salariaților de întreținere auto cu capacitate de masă în locuri parter care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte ocupe peste cel admis în zona de locuit (bucătărie, etc.); panouri publicitare sau șemșuri de masă timp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și șemșurilor se va face în limita proprie, pe înfrunțurile de la strada sau pe fațada clădirii, la minim 5m de limita proprietății învecinate; funcțiunile afișate de către locuințe sunt permise numai dacă nu se înfruntesc în ambianța cazului funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după ora 22.00, producând dezagremente, la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate; funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte ocupe peste normele admise în zonele de locuit la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate.

- **UTILIZARE INTERZISE:** Se interzic următoarele utilizări: orice funcțiuni care nu pot desfășura în interiorul proprietății spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de apăi verzi minimă normală pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentei regulamentei (în cazul în care prezenta regulămintă nu include cerințe exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altele reglementări specifice); funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 500mp ADC sau care generează transporturi grele, sau care atingă mai mult de 10 autoturisme concomitent, care sunt potabile, sau care au program prelungit peste ora 22.00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; activități productive potabile, cu tip tehnologic sau încornat prin traficul general (peste 10 autoturisme mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea încălzirii pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități; anexe gospodărești care produc murdăria sau alte posibile dezagremente (șarjări, etc.); depozitare en gros; depozitarea de materiale reutilizabile; platforme de proiectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de tuberație înfrunțabile sau toader; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulația publică; instalații și stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi, inclusiv de tratament de năcură și altele amenajate din spațiile publice și construcțiile de pe parterul clădirii, orice lucrări de terasament care pot să provoace sursele de apă pe parterul vedea sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; orice alte utilizări care nu sunt incluse în utilizările admise sau utilizări admise cu condiționată.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNIS):** Parcele se consideră construite dacă are o suprafață de minim 350mp și un nivel la strada de minim 15m pentru locuințe individuale și pentru alte funcțiuni și minim 12m pentru locuințe cuplate. Parcelele este accesibile dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal constituită de minim 3,5m; pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat deosebit circulației publice. Adăncimea parcelii este mai mare sau egală cu lățimea.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINAMENT:** Amplasarea clădirilor față de aliniament este permisă numai în cazul în care sursă îndeplinește simultan următoarele condiții: clădirea existentă sunt dispuse în aliniament; aliniamentul existent coincide cu aliniamentul reglementat; clădirea propusă nu ocupă mai mult de trei locuri de parcare la sez; nu este afectat domeniul public (deschiderea ușii, rampa, treptă, etc.); în toate celelalte cazuri clădirea se vor retrage cu o distanță de minim 5m de la aliniamentul reglementat și parcelii; cu excepția garajelor și spațiilor comerciale cu suprafață construită desfășurată sub 25mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniamentul reglementat cu condiția să nu afecteze domeniul public. Banda de constructibilitate are o adăncime de maxim 20m de la linia aliniamentului.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Clădirea va fi dispusă în total, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cerință măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar cu mai puțin de 3,5m. Este obligatorie copilarea la calcan în cazul în care prin proiect de reparare sau utilizare există. Este obligatorie copilarea la calcan în cazul în care în banda de constructibilitate există, la data aprobării proiectului reglementat, construcții cu funcțiuni similare, legal existente pe limita de proprietate. Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parterul adăncă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate. Retragerea față de linia posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cerință măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m. Distanța dintre clădirea unei clădiri orizontale și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Distanța minimă dintre clădirea de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cerință a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m în cazul în care nici una dintre construcții are camera locuibilă.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Pentru locuințe parter se va asigura un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime. Pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat legal înălțim și deosebit circulației publice.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parterul public sau de uz public, deci în afara circulației publice. Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locuitorii după cum urmează: câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială sau tot dreptul cu suprafață desfășurată până la 100mp; câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu tot dreptul cu suprafață desfășurată peste 100mp.

Prezentul regulament este aprobat de Consiliul Local al Municipiului București în ședința din 12.05.2014 și este publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 275/12.06.2014. Pentru informații suplimentare și pentru a verifica autenticitatea acestui regulament, vă rugăm să vizitați site-ul: [www.justconta.ro](http://www.justconta.ro)

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Înălțimea maximă admisibilă la cotașă 10metri (P+2); cu admisie un nivel mansardat înca în volumul acoperșului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

**ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate. Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperș din material durabil. Se interzice folosirea asbestocimentului și a tablei sintactice de acoperș pentru acoperșurile clădirilor. Se interzice realizarea unor mansarde false. Geatale și ansamblurile vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirile principale.

**CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate clădirile vor fi înzestrate la rețeaua telefonică-cămin. Se va asigura în mod special evacuarea apelor și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de rețineră la valsurile rețelei de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerea avizului Agenției de protecție a mediului.

**SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor în cazul locuințelor și 20% din suprafața parcelelor în cazul altor funcțiuni; fac excepție funcțiunile care prin norme specifice prevăd o suprafață mai mare de spații verzi, caz în care se aplică norma specifică. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori. Spațiile necooperabile și neocupate de acces, trotuare de gardă și grădina curtea vor fi înzestrate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru la pământ peste 15cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere. Se recomandă plantarea liniilor de proprietate cu arbori și de pomi fructiferi. În spațiul acordat vecinului, arborii se vor planta la 2m de linia de proprietate comunală. Se recomandă ca pentru înfrumusețarea microzonărilor și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces și parcare; din același motiv se recomandă înglobarea parcarilor în clădirile principale, supra sau subteran. Se recomandă ca minim 75% din suprafața neutilizată și 10% din terenurile ocupate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oricărui cartier învecinat.

**ÎMPREJURIRI:** Gardurile spre străzi vor avea înălțimea de maxim 1,5m din care un scut opac de 0,3m și o parte transparentă peste restul sau termi dublati de gard etc. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2m și se recomandă a se realiza din materiale opace.

**POF** maxim pentru clădiri cu funcție exclusivă de locuințe = 40%; **CUT** maxim pentru înălțimi P+2 = 1,2mp ABC/mp teren  
 înzestrate cu nr. cad. 41087, este construită doar dacă sunt îndeplinite cumulativ toate condițiile prevăzute în regulamentul tehnic, încheierea a condițiilor referitoare la asigurarea accesului cărușabil în drum public sau privat; încheierea în banda de constructibilitate; asigurarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, asigurarea accesului la energie electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere, etc.

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, precum și reglementările urbanistice aplicabile înzestratei identificat cu CF nr. 41087 și nr. cad. 41087, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, autorizarea unei investiții poate fi condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism (PUZ sau PUZ)

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

**Operațiuni notariale - VÂNZARE IMOBIL.**

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

**4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/ 11/ CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/ 36/ CE privind participarea publicului în elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 86/ 337/ CEE și a Directivei 96/ 51/ CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a consulta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acestea să analizeze și să decida, după caz, încheierea/ nefinalizarea proiectului investiției publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după prezentarea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă publică competentă în vederea stabilirii condițiilor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formării unei puncte de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvată, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrativă publică competentă cu privire la modificarea cererii pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții.

Procedura de evaluare a impactului asupra mediului este aplicabilă în cazul de construcții generale în conformitate cu prevederile art. 6, al. c) și al. d) din Regulamentul (U.E.) 609/2018 privind protecția proiectelor de teren în cazul în care prioritatea proiectului depășește o anumită praguri și privind lista proiectelor și a anumitor date și de asigurare a Directivei 85/ 337/ CEE.



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

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

- a) certificatul de urbanism (copie)
- b) dosarul titlului asupra imobilului, teren și/sau construcției sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și planul de carte funciara de înfrângere actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)  D.T.A.C.  D.T.O.E.
- d) avizul și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
  - d.1) aviz și acorduri privind utilizările urbane și infrastructura (copie):
    - alimentare cu apă  aviz pentru record alimentare cu apă
    - canalizare  aviz pentru record canalizare
    - alimentare cu energie electrică  aviz SC ADPP Giurgiu SA - eroziune deșeurilor inert
    - alimentare cu energie termică  acord Direcția Palmaria PMG
    - gaze naturale  acord Direcția Serviciu Public PMG
  - d.2) aviz și acorduri privind:
    - securitatea la incendiu  protecția civilă
    - protecția populației
    - servicii descentralizate ale acestora (copie):
- e) Certificatul de înregistrare a actelor administrative publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
  - Aviz M.C. - D.J.C. Giurgiu  Aviz Serviciul Român de Informații
  - Aviz Inspectoratului de Stat în Construcții  Aviz M.A.H. prin Statul Major General  Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă
  - Aviz I.P.J. Giurgiu - Serviciul Rutier  Aviz M.A.I.  Aviz Comandamentul de Căi Ferate
- f) studiul de specialitate (1 exemplar original):
  - verificarea proiectului cf. L. 10/1995 și H.G. 926/1995 la toate categoriile și categoriile de importanță a căminului.
  - Expertiza tehnică - conținut proiectelor din regimul tehnic  Documentar fotografic
  - Audit energetic  Studiu geotehnic
  - Studiu de însoțire
- g) planul de vedere al actului administrativ și autorizației competente pentru protecția mediului (copie).
- h) dovezi înregistrării proiectului în C.A.R. (copie).
- i) documentele de plată ale contribuțiilor taxă (copie).

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

PRIMAR,   
 SECRETAR GENERAL,   
 ARHITECT ȘEF   
 INTOCMIT,  
 Elena CIOCILIAN 

Achitat taxa de:  scutit cf. Legii nr. 227/2015, art. 476, lit. c)  
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poșta la data de \_\_\_\_\_ 2024.

Primăria Municipality Giurgiu este operator de date cu caracter personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și d) din Regulamentul U.E. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește procesarea datelor cu caracter personal și privind liberul circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE.

**PRESEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR  
GENERAL**



**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**

**pentru licitația publică de vânzare a terenului în suprafață de 697,00 mp. mp, identificat prin număr cadastral 41087, ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Bulevardul București, FN**

**Cap. I. Dispoziții generale**

Art.1. (1) Prezenta Documentație de atribuire stabilește în concret procedura administrativă prealabilă vânzării terenurilor și/sau a construcțiilor din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Scopul Documentației de atribuire îl constituie asigurarea încheierii contractelor de vânzare a bunurilor proprietate privată a Municipiului Giurgiu în condiții de eficiență economică și socială.

(3) Principiile care stau la baza încheierii contractelor vânzare sunt:

- a) **transparența** - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare de bunuri proprietate privată a municipiului;
- b) **tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată a municipiului;
- c) **proporționalitatea** - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) **nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitate a participanților la procedura de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată a municipiului, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) **libera concurență** - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni proprietar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

(4) Contractul de vânzare cumpărare de bunuri proprietate privată a municipiului, denumit în continuare contract de vânzare, este acel contract încheiat în forma autentică prin care o autoritate publică, denumită vânzător, transmite dreptul de proprietate asupra unui bun din domeniul privat, unei persoane, denumite cumpărător, în schimbul unei sume de bani denumită preț.

(5) Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a municipiului Giurgiu se fac integral venit la bugetul local.

(6) Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

(7) Cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală și întocmirea raportului de evaluare a imobilului, vor fi suportate de cumpărător, fără a fi deduse din prețul de vânzare al imobilului.

Art.2. Nu pot face obiectul vânzării, următoarele bunuri imobile din domeniul privat al Municipiului Giurgiu:

- imobilele care fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate formulate în baza legislației în vigoare privind restituirea proprietăților
- imobilele care fac obiectul unor litigii existente pe rolul instanțelor de judecată în care autoritatea publică este parte în proces;

- terenurile afectate de rețele edilitare publice;
- terenurile care sunt prevazute cu regim special, menționate ca atare în documentațiile de urbanism.

## **Cap. II Vânzarea terenurilor și/sau construcțiilor din domeniul privat al Municipiului Giurgiu**

Art.3 (1) Terenurile și/sau construcțiile din domeniul privat al Municipiului Giurgiu se pot vinde prin aplicarea procedurii licitației publice, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează în baza unei hotărâri a consiliului local adoptată în acest sens la inițiativa primarului municipiului Giurgiu sau a solicitanților .

(3) Vânzarea prin licitație publică a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului local al Municipiului Giurgiu, transferul dreptului de proprietate având loc la momentul încheierii în formă autentică a contractului de vânzare - cumpărare.

(4) Contravaloarea serviciilor de evaluare precum și cheltuielile ocazionate de transferul dreptului de proprietate vor fi suportate de cumpărător.

Art.4. (1) Prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a consiliului local va reprezenta prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice autorizate, în condițiile legii și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice și valoarea de inventar a imobilului.

(2) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Art.5 Garanția de participare la licitație reprezintă între 3 și 10 % din prețul contractului de vânzare *minim de pornire al licitației*, fără TVA.

Art.6 Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

## **Cap. III Procedura Licitației**

Art.7. (1) Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Inițiativa licitației poate fi declanșată din oficiu sau la inițiativa oricarei persoane care solicită cumpărarea imobilului /terenului.

(3) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, proprietarul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

(4) Proprietarul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, reguli și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

Art.8.(1) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a)informații generale privind cumpărătorul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă forma de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

- b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație;
- c) caietul de sarcini;
- d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- e) informații detaliate și complete privind criteriile / criteriul de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
- f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(2) În cazul în care proprietarul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

Art.9.(1) Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind obiectul vânzării;
- b) condiții generale ale vânzării;
- c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;

(2) Elementele prevăzute la alin. (1) lit. a) includ cel puțin următoarele:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
- b) destinația bunurilor ce fac obiectul vânzării;

Art.10.(1) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind proprietarul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul proprietarului de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul: data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depuse fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(2) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(3) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(4) Proprietarul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport electronic.

(5) În cazul prevăzut la alin. (4) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(6) Proprietarul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(7) În cazul prevăzut la alin.(4) lit.b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(8) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (7) și nu conduce la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(9) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(10) Proprietarul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(11) Proprietarul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(12) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (10), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(13) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel proprietarul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (12), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(14) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

15) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13).

16) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin.15, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Art.11.(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă așa cum s-a stabilit și prevăzut în anunțul de licitație, într-un singur exemplar și trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de proprietar.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul de licitație.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresa a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, proprietarul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

#### Art.12. Comisia de evaluare

(1) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(2) Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(3) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(4) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (2), comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(5) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, proprietarul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(6) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(12).

(7) Dacă în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație nu au fost depuse două oferte valabile, licitația se va relua cu respectarea procedurii.

Art. 13 (1) La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 5.

(1) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(2) Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții acestora se stabilesc și sunt numiți prin ordin, hotărâre sau decizie a proprietarului, după caz. (dispoziția Primarului)

(3) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de proprietar dintre reprezentanții acestuia în comisie.

(4) La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva vânzării bunului, aceștia neavând calitatea de membrii.

(5) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute la alin.(5) beneficiază de un vot consultativ.

(6) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(7) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art.321 din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(8) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de

depunere a ofertelor, care se va păstra la dosarul vânzării.

(9) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată despre existența stării de incompatibilitate și se va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(10) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(11) Atribuțiile comisiei de evaluare:

a) Analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) Întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) Analizarea și evaluarea ofertelor;

d) Întocmirea raportului de evaluare;

e) Întocmirea proceselor verbale;

f) Desemnarea ofertei câștigătoare.

(12) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(13) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(14) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

(15) Componența acesteia fiind aprobată prin hotărâre de consiliu local, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

Art. 14 (1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile municipiului în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Art. 15 Criteriile de atribuire a contractului de vânzare este cel mai mare nivel al prețului "cel mai bun preț"

Art. 16 (1) Proprietarul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentația de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, proprietarul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea proprietarului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Proprietarul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine

apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă documentele solicitate prin caietul de sarcini.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește proces verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin.9 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

(13) În baza procesului verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(15) Raportul prevăzut la alin.13 se depune la dosarul licitației.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește proces verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(19) În baza procesului verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(20) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărei ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după aceasta.

(22) Proprietarul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(23) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind proprietarul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) prețul oferit;
- g) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- h) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- i) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(24) Proprietarul poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (14).

Art.17 (1) Proprietarul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 1 alin.3;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 1 alin.3.

(3) încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Proprietarul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Art.18.(1) Contractul de vânzare- cumpărare se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității.

(2) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare.

(3) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 16 alin. (11) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(4) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor interese.

( 5 ) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

(6) Daunele-interese prevăzute la alin. (3) se stabilesc de către instanța competentă în a cărui rază teritorială se află sediul proprietarului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(7) În cazul în care proprietarul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(8) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5). nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se reia procedura.



#### **Cap.IV – PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITAȚIEI**

Art.19. Împotriva modului de organizare și desfășurare a licitației, participanții pot formula contestații în condițiile stabilite de Legea nr.554/2004 privind Contenciosul administrativ și fiscal, republicată cu modificările și completările ulterioare, în termen de maxim 24 de ore ( sau în prima zi lucrătoare ) de la data luării la cunoștință a rezultatului licitației.

Art.20. Contestația va fi soluționată de Comisia de soluționare numită în acest scop prin Dispoziția Primarului, în termen de 48 de ore de la înregistrare.

Art.21. ( 1 ) Comisia de soluționare a contestațiilor va lucra în prezența tuturor membrilor săi, iar deciziile comisiei vor fi adoptate cu votul majorității membrilor.

( 2 ) Fiecare dintre membrii săi beneficiază de câte un vot.

Art.22. Asupra contestației comisia se va pronunța motivat, prin hotărâre, care va fi înaintată în termen de 1zi lucrătoare spre avizare Primarului.

Art.23 (1) În cazul în care prin hotărârea comisiei de contestație se desemnează alt câștigător, aceasta reprezintă actul de adjudecare a licitației.

(2) În cazul în care prin hotărârea comisiei de contestație, licitația va fi anulată, procedura va fi reluată stabilindu-se un termen, care nu poate fi mai mic de 20 de zile

Art.24. Depunerea contestației întrerupe termenul de încheiere al contractului de vânzare- cumpărare pe perioada cuprinsă între data depunerii contestației și data primirii de către contestatar a deciziei de soluționare a acesteia.

Art.25. În situația în care Decizia de soluționare a contestației este atacată în instanța de judecată în termen de 30 de zile lucrătoare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, termenul se întrerupe până la soluționarea prin hotărâre definitivă, de către instanța de judecată a litigiului.

**PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR  
GENERAL**

## CAIET DE SARCINI

### **1. OBIECTUL LICITAȚIEI :**

Vânzarea prin licitație publică a terenului situat în **Municipiul Giurgiu, situat în Bulevardul București, FN, înscris în Cartea Funciară nr.41087, în suprafață de 697,00 mp., ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu.**

### **2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI :**

- Municipiul Giurgiu, B-dul. București nr.49-51, tel.0246/211.627
- Vânzarea se face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile O.U.G.57/2019, privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare și a HCL nr. \_\_\_\_\_.
- Prețul minim de vânzare de la care pornește licitația a fost stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat membru A.N.V.A.R, respectiv de 82.000 lei la care se adaugă TVA.
- Licitația va avea loc la data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu.
- Solicitarea clarificărilor legate de procedura de licitație se vor depune până cel târziu cu 5 zile calendaristice, înainte de data depunerii documentelor și înscrierea la licitație.
- Transmiterea răspunsurilor pentru clarificările solicitate, până cel târziu cu o zi înainte de data depunerii documentelor și înscrierea la licitație.
- Comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și după caz, completări ale documentelor prezentate de către ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- Solicitarea clarificărilor este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia
- Documentația de atribuire se va pune la dispoziția persoanei interesate, în baza unei cereri scrise, într-o perioadă care să nu depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.
- Termenul limită de depunere a documentelor de participare la licitație este cu o zi înainte de data începerii licitației, la Registratura Primăriei Municipiului Giurgiu din b.dul București, nr.49-51.
- Taxa de participare la licitație este de **500 lei.**

### **3. DESCRIEREA TERENULUI**

Date tehnice despre teren:

Terenul în suprafață de 697,00 mp., situat în Bulevardul București, FN, se află situat în intravilanul și în proprietatea Municipiului Giurgiu, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

Terenul în suprafață de 697,00 mp se află situat între proprietăți având ieșire la drum public.

#### 4. MODALITATE DE PLATĂ

- Prețul de pornire al licitației este de 82.000 lei, la care se adaugă TVA preț stabilit prin Raportul de evaluare elaborat de un evaluator autorizat, membru A.N.V.A.R. Cumpărătorul va achita prețul integral, până la data încheierii contractului de vânzare, în formă autentică, dar nu mai mult de **30 de zile** calendaristice de la data adjudecării imobilului în urma licitației publice.
- Predarea primirea bunului se face prin proces verbal în termen de maximum 30 de zile de la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

#### 5. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

- Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație între 3 și 10 % din valoarea minimă a prețului de vânzare a terenului, **în sumă de 8.200 lei**, valoare rezultată din Raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, membru A.N.V.A.R.
- Garanția de participare la licitație se restituie participanților la licitație, după comunicarea de adjudecare a câștigătorului.
- Garanția se va plăti prin Ordin de Plată bancar depus în contul Municipiului Giurgiu, cod fiscal R4852466, cont IBAN nr.RO54TREZ3215006XXX000136 deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu sau la casieria Municipiului Giurgiu.

#### 6. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

1. Principiile care stau la baza atribuirii contractului de vânzare sunt:

- **Transparența** - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului.
  - **Tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie a criteriilor de atribuire a contractului.
  - **Nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
  - **Libera concurență** - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de licitație să aibă dreptul de a deveni cumpărător în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.
2. Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.
3. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
4. Orice **persoană fizică/juridică** interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
5. Autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
6. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioade prevăzute la alin.(5) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

7. Pentru obținerea documentației de atribuire persoanele interesate vor achita la **casieria DITL Giurgiu suma de 100 de lei la care se adaugă TVA** .
8. Orice **persoană fizică/juridică** interesată are dreptul de a solicita clarificari privind documentația de atribuire.
9. Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucratoare de la primirea solicitării.
10. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.
11. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului au fost depuse cel puțin două oferte valabile.
12. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
13. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini .
14. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
15. Prezența ofertanților/reprezentanților este obligatorie, în caz contrar oferta nu va fi declarată valabilă.
16. După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină toate ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate, potrivit prezentei documentații.
17. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație, este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în prezenta documentație.
18. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți. În cazul în care ofertantul / ofertanții refuză să semneze, acest fapt va fi menționat în procesul verbal.
19. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
20. Deschiderea plicurilor interioare, se face numai după semnarea procesului-verbal menționat anterior. În această etapă prezența ofertanților nu este necesară.
21. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
22. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
23. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă, informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii .
24. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriile de atribuire și ponderea fiecărui criteriu, după cum urmează:
  - Cel mai mare nivel al ofertei - 40%
  - Capacitatea economico-financiară - 25%

- Protecția mediului înconjurător - 20%
  - Condițiile specifice impuse de natura bunului vândut - 15%
25. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
  26. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasafi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
  27. Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
  28. În baza procesului verbal, comisia de evaluare întocmește , în termen de o zi lucratoare , un raport pe care il transmite autorității contractante .
  29. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
  30. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
  31. Autoritatea contractantă, are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora .
  32. În cadrul comunicării prevăzute la alin.(31). autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.
  33. În cadrul comunicării prevăzute la alin.(31) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare.
  34. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin.(31).

## 7. CARACTERISTICILE INVESTIȚIILOR

1. Realizarea investiției se va face cu respectarea reglementărilor și funcțiunilor urbanistice aprobate prin Certificatul de Urbanism nr.721/07.11.2024.
2. Investițiile cerute de cumpărător vor fi realizate în maxim doi ani de la data obținerii autorizației de construire în condițiile legii .

## 8. CRITERII DE ATRIBUIRE

- **Aspecte privind oferta financiară**
- **Prețul minim stabilit în caietul de sarcini** **15 puncte**
- **Prețul minim propus cu peste 25%** **25 puncte**
- **Prețul minim propus cu peste 50%** **40 puncte**
  
- **Valoarea de realizare a investițiilor propuse în ofertă :**
- **Valoarea propusă a investiției** **25 puncte**  
**Pentru a primi punctajul ofertantul trebuie să facă dovada resurselor financiare proprii ( extras de cont și confirmare explicit din partea ofertantului că sunt banii disponibili pentru investiții ) sau să facă dovada că fondurile pentru investiții vor fi puse la dispoziția ofertantului de către bancă.**
  
- **Protecția mediului**
- Procedurile și soluțiile propuse privind protejarea mediului** **20 puncte**

- **Condiții specifice impuse de natura bunului vândut**  
**Perioada finalizării investiției**  
- **Termenul prevăzut în caietul de sarcini (2 ani)** **15 puncte**

**NOTĂ: Ofertantul își asumă responsabilitatea în ceea ce privește respectarea investițiilor propuse în ofertă și a criteriilor de atribuire, acestea fiind menționate în contractul de vânzare.**

## **8. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR**

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației.
2. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent. Perioada de valabilitate a ofertei este de 30 zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.
3. Ofertele se depun la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu până la data și ora precizate în anunțul procedurii de licitație.
4. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forță majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
5. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limita pentru depunere se returnează nedeschisă.
6. Ofertele se redactează în limba română.
7. Ofertanții transmit ofertele în plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora la care au fost depuse.
8. Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta.
9. **Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:**
  - a) **o fișă cu informații privind ofertantul care să cuprindă: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;**
  - b) **o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;**
  - c) **dovada achitării taxei de participare la licitația publică;**
  - d) **dovada achitării garanției de participare la licitația publică;**
  - e) **dovada achitării contravalorii documentației de atribuire ;**
  - f) **certificat fiscal de la Direcția de Impozite și Taxe Locale și ANAF din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local și de stat( în original ) ;**
  - f) **declarație pe propria răspundere din care să reiasă că participantul la licitație nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrative teritoriale în ultimii 3 ani și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.**

**NOTĂ: lipsa unui document obligatoriu pentru calificare din plicul exterior duce la respingerea ofertei**

10. Plicul interior va conține ofertă proprie zisă care va cuprinde în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului și va cuprinde detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația precum și date tehnice și financiare.

11. Plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, inchis, sigilat și marcat cu denumirea și adresa ofertantului, va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare.
12. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa si până la data și ora limită pentru depunere, stabilite în anuntul de participare.
13. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv, forta majora, cad în sarcina persoanei interesate.
14. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea mentionata în anunțul de licitație sau dupa expirarea datei limita pentru depunere se returneaza nedeschisă.

## **9.ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI**

- (1) Contractul de vânzare cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului vândut, potrivit specificului acestuia.
- (2) Contractul se încheie în formă scrisă și autenticată sub sancțiunea nulității.
- (3) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încheierii contractului.

## **10. NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI**

- (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art.341, alin. (26) din OUG 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.
- (2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
- (3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.
- (4) Daunele-interese prevăzute la alin.(1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.
- (5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.
- (6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

## **PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE**

Municipiul Giurgiu are dreptul de a anula licitația în următoarele situații :

- a) nu au fost depuse minim 2 oferte eligibile ;
- b) au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respective care :
  - au fost depuse după data limită de depunere a ofertelor ;
  - nu au fost elaborate si prezentate în concordanță cu cerințele din documentația de atribuire ;
  - circumstanțe excepționale care afectează procedura de vânzare prin licitație sau datorită cărora este imposibilă încheierea contractului.
  - ofertantul declarat câștigător își revocă oferta;
  - ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de vânzare
  - contestația unui ofertant este admisă.

Anularea va avea loc ca urmare a hotărârii comune a membrilor comisiei de licitație sau a comisiei de soluționare a contestațiilor, aprobată de către Primar și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

**DECLARAȚIE**  
de confidențialitate și imparțialitate

Subsemnata/ul, \_\_\_\_\_, nominalizat/ă în Comisia de licitație pentru scoaterea la licitație publică deschisă în vederea vânzării \_\_\_\_\_

Declar pe propria raspundere, sub sancțiunea falsului în declarații, următoarele:

1) nu dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți/concurenți/candidați ;

2) nu fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare al unuia dintre ofertanți/concurenți/candidați ;

3) nu am calitatea de soț/soție, ruda sau afîn, până la gradul al patrulea inclusiv, cu persoane care fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare al unuia dintre ofertanți/candidați;

4) nu am niciun interes de natura să afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/ evaluare a candidaturilor/ofertelor.

În cazul în care pe parcursul derulării procedurii de vânzare mă voi afla în una dintre situațiile menționate mai sus, mă oblig să anunț aceasta situație imediat ce a aparut.

Totodată, mă angajez ca voi păstra confidențialitatea asupra conținutului documentelor/ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către operatorii economici, a caror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a –și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

Înțeleg că în cazul în care voi divulga aceste informații voi suporta sancțiunile legii.

Data

\_\_\_\_\_

Semnătura,

\_\_\_\_\_



OPERATOR ECONOMIC/  
PERSOANĂ FIZICĂ

FORMULAR F2

.....

(denumirea/numele)

Înregistrat la sediul autorității contractante

Nr ..... / .....

### SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către .....

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de participare apărut în Ziarul..... cu  
nr ..... din ....., privind aplicarea procedurii de vânzare a imobilului  
....., (denumirea/numele ofertantului) vă  
transmitem alăturat următoarele:

1.Documentele ..... (seria/numărul,

emitentul) privind taxa și garanția pentru participare, în cuantum și în forma stabilite de  
dumneavoastră prin documentația de atribuire;

2. coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original:

a) oferta;

b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării .....

Notă!: Prezentul formular constituie un model orientativ care se va putea completa ulterior în  
funcție de anumite cerințe specifice

DECLARAȚIE

privind situația personală a operatorului economic

Operator Economic ..... (denumirea)

DECLARAȚIE

Subsemnatul, ..... reprezentant împuternicit al ..... (denumirea operatorului economic) în calitate de ofertant/ofertant asociat, declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație și sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, că în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Subsemnatul, ..... reprezentant împuternicit al ..... (denumirea operatorului economic), în calitate de candidat/ofertant, la procedura de ..... (se menționează procedura) pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect ....., la data de ..... (zi/lună/an), organizată de ..... (denumirea autorității contractante), declar pe propria răspundere că:

nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate ;

mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care sunt stabilit până la data solicitată;

nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Înțeleg ca în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Operator economic,

Informații Generale

OFERTANTUL

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele: \_\_\_\_\_

2. Codul fiscal \_\_\_\_\_

3. Adresa, domiciliu/sediul central: \_\_\_\_\_

4. Telefon: \_\_\_\_\_

Fax: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare \_\_\_\_\_

(numarul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)

6. Obiectul de activitate, pe domenii: \_\_\_\_\_

(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul: \_\_\_\_\_

(adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)

8. Principala piață a afacerilor: \_\_\_\_\_

9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

ANUL CIFRA DE AFACERI CIFRA DE AFACERI

ANUALA (31 DEC) LEI ANUALA (31 DEC) EURO

1.

2.

3.

Media anuală :

Ofertantul,

\_\_\_\_\_

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Către,

Primaria municipiului Giurgiu

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul \_\_\_\_\_ reprezentant legal / \_\_\_\_\_ împuternicit, al \_\_\_\_\_ ofertantului \_\_\_\_\_ (denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să oferim suma de \_\_\_\_\_ lei/mp, adică pentru suprafața de teren \_\_\_\_\_ /construcții \_\_\_\_\_ suma totală este \_\_\_\_\_ (se va introduce denumirea și locația teren/construcție pentru care se ofertează).
2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă până la încheierea contractului de vânzare – cumpărare, și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
3. Înțelegem că nu sunteți obligați să acceptați oferta cu cel mai scăzut preț sau orice altă ofertă pe care o puteți primi.

Data întocmirii .....

Nume, prenume.....

Semnătura .....

Funcție.....

Notă!: Prezentul formular constituie un model orientativ care se va putea completa ulterior în funcție de anumite cerințe specifice

PERSOANA FIZICĂ/JURIDICĂ \_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

**DECLARAȚIE  
PRIVIND CALITATEA DE PARTICIPANT LA PROCEDURĂ**

1. Subsemnatul, reprezentant împuternicit al .....  
(denumirea operatorului economic ), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în declarații că, la procedura pentru vânzarea terenului/construcției.....  
(se menționează procedura), având ca obiect..... (identificarea bunului imobil), la data de .....( zi/lună/an ), organizată de  
.....( denumirea autorității contractante ), particip și depun ofertă:

nume propriu;

ca asociat în cadrul asociației .....;

( Se bifează opțiunea corespunzătoare )

2. Subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de licitație în vederea vânzării terenului/ construcției în suprafață de.....

3. De asemenea, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.

4. Mă oblig ca taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară să fie suportate de către mine în calitate de cumpărător.

5. Mă oblig ca, cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală și întocmirea raportului de evaluare a imobilului, să fie suportate de mine în calitate de cumpărător, fără a fi deduse din prețul de vânzare al imobilului.

6. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați

și..... ( denumirea și adresa autorității contractante )  
) cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

PERSOANA FIZICĂ/JURIDICĂ

.....

(semnătură autorizată )

Notă!: Prezentul formular constituie un model orientativ care se va putea completa ulterior în funcție de anumite cerințe specifice.

PRESEDINTE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL AL  
MUNICIPIULUI GIURGIU  
BĂICEANU Liliana

DIRECȚIA PATRIMONIULUI  
TRĂISTARU Cristian