

437/17.12.2024

**Județul GIURGIU**
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren, identificat cu număr cadastral 41084, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Prieteniei, FN

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.120582/17.12.2024;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 120619 / 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.337/28.11.2024, privind stabilirea oportunității vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 568,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua 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 568,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Prieteniei, FN, înscris în cartea funciară nr.41084.

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 568,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Prieteniei, FN, înscris în cartea funciară nr.41084, conform Anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul de pornire a licitației este de 67.000 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 568,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Prieteniei, FN, înscris în cartea funciară 41084, 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,

REFERAT DE APROBARE

Prin Hotărârea nr.337/28.11.2024, Consiliul Local a aprobat oportunitatea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 568,00 mp., identificat cu număr cadastral 41084, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Prieteniei, FN.

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, pentru continuarea procedurii de desfășurare a licitației publice este necesar aprobarea raportului de evaluare pentru determinarea prețului de vânzare, precum și a documentației de atribuire care este alcătuită din caietul de sarcini, formulare și modele de documente.

În vederea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 568,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Intrarea Prieteniei, FN, având număr cadastral 41084 a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.120571/17.12.2024.

Terenul în suprafață de 568,00 mp., aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu și este înscris în cartea funciară nr.41084, iar din analiza documentației de carte funciară acest teren se află situat între proprietăți având ieșire la drum public.

Drept pentru care, inițiez un proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

**„ Hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren,
identificat cu număr cadastral 41084, aparținând domeniului privat al**

Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu,

Intrarea Prieteniei, FN”

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

PRIMAR,

ANGHELESCU ADRIAN

DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 568,00 mp., identificat cu număr cadastral 41084, situat în municipiul Giurgiu, Intrarea Prieteniei, FN.

Prin Hotărârea nr.337/28.11.2024, Consiliul Local al Municipiului a aprobat stabilirea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 568,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Prieteniei, FN.

Raportul de evaluare pentru stabilirea prețului de vânzare a fost întocmit de către un evaluator autorizat, prețul de piață al terenului este de 67.000 lei, valoare minimă de începere a licitației publice.

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, documentația de atribuire este alcătuită din caietul de sarcini și formularele și modele de documente, întocmite conform H.C.L. 330/2022, privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu.

Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică precum și contravaloarea raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul autorizat, vor fi suportate de către viitorul cumpărător.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile 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, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Mădălina Burcea

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.120582/17.12.2024, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 568,00 mp., identificat cu număr cadastral 41084, situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Prieteniei, FN, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

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

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 568,00 mp., identificat cu număr cadastral 41084, situat în municipiul Giurgiu, Intrarea Prieteniei, FN.

Prin Hotărârea nr.337/28.11.2024, Consiliul Local al Municipiului a aprobat stabilirea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 568,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Intrarea Prieteniei, FN.

Raportul de evaluare pentru stabilirea prețului de vânzare a fost întocmit de către un evaluator autorizat, prețul de piață al terenului este de 67.000 lei, valoare minimă de începere a licitației publice.

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, documentația de atribuire este alcătuită din caietul de sarcini și formularele și modele de documente, întocmite conform H.C.L. 330/2022, privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu.

Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică precum și contravaloarea raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul autorizat, vor fi suportate de către viitorul cumpărător.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca teme special de drept prevederile 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, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

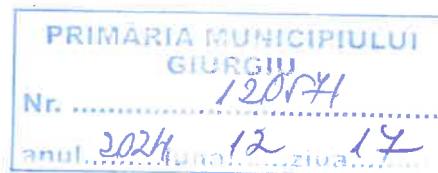
Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Mădălina Burcea



RAPORT DE EVALUARE

**DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN
NR. CAD. 41084, 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

160/11.12.2024

Numele clientului	PRIMARIA GIURGIU		
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 41084		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Mun. Giurgiu, Intr. Prieteniei FN. Acte de proprietate: Extras CF 142369/2024 <small>Act Administrativ nr. 335+ ANEXA, din 27/08/2020 emis de CL MUNICIPIUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 50485, din 28/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 201726211, 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 41084 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 constuire	<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 utilizare mixta (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.
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	TEREN 568 mp/CF41084 - 67.000 lei
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 asumăm 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
12:40:43 +02'00'

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1. Clientul: PRIMARIA GIURGIU

1.2.2. Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

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

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

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

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

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

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

1.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul Raportului de Evaluare îl reprezintă estimarea valorii de piață a terenului așa cum este definită de Standardele de Evaluare SEV 2022 pentru vânzare.

Evaluarea¹ nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate. Valoarea prezentată fundamentează o vânzare a terenului subiect, acesta este detinut în proprietate privată.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postală

Terenul intravilan curți-construcții este situat în intravilanul orașului Giurgiu, Intr. Prieteniei FN.

1.4.2. Identificare cadastrală

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este înscris în CF. UAT Giurgiu conform CF 41084.

¹ prin "evaluare" se înțelege atât valoarea estimată (concluzia asupra valorii) cât și raportul de evaluare

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra terenului intravilan în suprafață de 568 mp, teren deținut în proprietate privată de către Primăria Giurgiu.



Accesul pe proprietate se face din INTR. PRIETENIEI FN, S = 568 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 ipoteци si/sau grevări ale dreptului de proprietate.

Identificarea problemelor de natura 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

²Evaluarea 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 și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și 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 situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare.

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

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

- **furnizate de către client:**

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente:

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

analiza de piata – site-uri imobiliare și publicații de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro.

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat în ipoteza că toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviciate; orice abatere de la această ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit 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 (SEV³) 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.

³ 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 legii⁴, 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 diminuată. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

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

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, Str. Intr. Prieteniei FN.
- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)**
 - Forma: neregulata, 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.

⁴ 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 oferitate 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	valoarea euro	Localizare Giurgiu	Link
1	6300	24,00	151.200,00	Sos. Slobozia	https://www.obx.ro/d/oferta/teren-intravilan-6300-mp-de-vanzare-in-giurgiu-IDIRSOS.html
2	3477	20,00	69.540,00	Sos. Bucuresti (Euromobila), D=50ml	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-
3	1700	14,71	25.000,00	Intr. Navodului, D11 ml	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-
4	1686	18,98	32.000,00	Stadion	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-
5	800	20,00	16.000,00	Sos Alexandriei - Ulicioara Hodiwoaiei	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/7f79493e09937e231gg7a56d93984134.html
6	2500	25,00	62.500,00	Str. Decebal	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-municipiul-giurgiu-s-2500mp/7hde3824d36i7i87e6q33i74h697h2h1.html
7	2100	19,00	39.900,00	Drumul Serei Amforei, D=66ml	https://www.obx.ro/d/oferta/teren-intravilan-2-100-mp-giurgiu-
8	1500	11,33	17.000,00	Drumul Amforei 67, D=40ml	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-
9	3325	15,04	50.000,00	Sos. Bucuresti, DN5, D=33ml	https://www.storia.ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-sosea-ua-bucuresti-dn5-IDBINL.html?_gl=1*1j5sszfz*_gl=aw*R0NMLIE3MzMyMzg3NDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BFLUY3R05wZXNDUHUwOGxkYzkydUZGTzR1NDxNk1LUVeh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEXJ3RQ.*_gl=aw*MTQ0OTE5NTc4QS4xNzI3NjgwMTgz*_gl=MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.*_gl=NK3K3T1FTS*MTgzNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNU5NDcuMC4wLjA

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*⁵.

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.⁶

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;

⁵ SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

⁶ 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 piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete 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 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.⁷

⁷ 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 zona. 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 568 mp/CF41084 - 67.000 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 568 mp/CF41084 - 67.000 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 ²	568,00	3.477	1.686	3.325	2.500
Pret oferta €/m ²		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.			
Pret ajustat		16	17	14	23
Drept de proprietate	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			
Conditii de finantare	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			
Conditii de vanzare	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			
Conditii de piata	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			
Pret ajustat		16	17	14	23
Localizare	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.			
Acces/ Vizibilitate	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.			

Utilizare	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 piata indica o valoare superioara a terenurilor care permit dezvoltarea rezidentiala.				
Incadrare/ Indicatori urbanistici	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.				
Deschidere	15	50	18	33	30
procentul laturilor	0,40	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.				
Utilitati	toate	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari.				
Suprafata	568	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.				
Alte ajustari	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.				
Ajustare neta		da	da	da	da
		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%
Pret ajustat		25	26	21	24
Valoare adoptata	Euro	Lei			
	24	118			
Valoare teren rotunjit la	13.419	66.772			
	13.419	67.000			
Curs Euro	4,9759	0			
		25	26	21	24
		-18,13%			

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (21 E/mp la 26 E/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 13.419 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 m²

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](#) Validat din 14.12.2024 12:14:12



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/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html>

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

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

Văzută din 12.10.2024 23:31:48



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 rețeaua de apa și canal, curent electric și 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 retea de apa si canal, curent electric si gaze.

Localizare

Intrarea Navodului

Giurgiu (GR)

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



Giurgiu (GR)

809 ZILE

ACTIV

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

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

32 000 EUR
negociabil

Valabil din 12.12.2024 09:02:57

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 forma dreptunghiulara, pentru acces la drumul public betonat. Locatia este ingradita cu gard din placi azbociment-prefabricate si dispune de o linie subterana proprietate privata de curent electric (de cca 800 ml de la stadion pana la Dunare) linie activa cu curent electric 220 Kwh si 380 Kwh, pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor (intocmite pentru pierderile din pamant).

Pe acest teren se mai afla urme de pereti ,care au fost pastrati pentru eventuala reconstructie a 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 legate necesare vanzarii imediate. Locatia are carte funciara, in care apar si peretii initiali, pentru care se poate solicita modernizarea cladirii, fara a mai fi nevoie de cheltuieli suplimentare pentru obtinerea actelor necesare pentru o constructie noua

Pretul este 19 euro/mp teren, - negociabil.

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



Octav

Vezi toate anunțurile

0740223803

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe



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

Terenuri intravilane de vanzare

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

20 EUR

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 Hodivoaiei.



Răzvan Carastan

Vezi toate anunțurile

0767480290





Giurgiu (GR)

914 ZILE 03/12/2024 11:49

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu 



19 €/m²
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](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](#)

Validat din 03.12.2024 08:24:40



☑ Telefon validat



Florentina

Vezi toate anunțurile

0722799650

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă

📎 Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

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

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

Energie electrica la limita de proprietate .



Giurgiu (GR)

265 ZILE 03/12/2024 08:32

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu ▾



25 €/m²
Pret initial

GRAFIC



Descriere

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

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

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-2-100-mp-giurgiu-IDh0Oqq.html>

Contact



Proprietar

+40 720 928 882



Giurgiu (GR)

6 ZILE 23/10/2024 11:39

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu 



19 €/m²
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 harta](#)

17 000 EUR negociabil
Vizitată din 13.11.2023 16:46:53

[Căutare avansată pe noi terții](#)



[Adaugă favor ?](#)

[Contactează vânzător](#)

[Fă o ofertă](#)

[Vizualizări: 392](#)

[Raportează](#)

Alexandru M
Vezi toate anunțurile
[Urmează](#)

Distribuie anunțul

[f](#) [wa](#) [share](#)

Descriere

Vant teren intravilan 1500 mp, Giurgiu Nord str. Amforei nr. 67
Dolau apa curenta de la rețeaua orăștiea, cu apometru montat in camin pompa americana (10m adancime), posibilitate facila de racordare la rețeaua de energie electrica (pe proprietate langa gardul de la drum trece rețeaua electrica este si un stalp pe proprietate)
Deschidere la drumul de acces. 40m



https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBInt.html?_gl=1*1j5ssfz*_gcl_aw*R0NMLjE3MzMzMzgzNDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BfLUIy3R05wZXNDUHUwOGxYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RiFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ.*_gcl_au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz*_ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mic2ODAxODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzZzQzNiU5NDcuMC4wLjA

← Înapoi la listă
 Distribuie
 Salvează










50 000 € 15 €/m²

 Strada Tudor Vianu, Giurgiu, Giurgiu

 3325m²

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

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

[Trimite mesaj](#)

Publicitate





Violeta Anciu
Anunț agenție
 0371 784 085

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

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

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

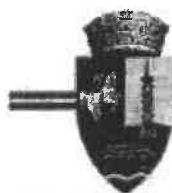
Terenul face parte dintr-o zona industrial-comerciala a orasului Giurgiu, in imediata apropiere aflandu-se centre logistice, de depozitare ori productie, puncte de lucru si centre comerciale, benzinarii, un hotel, precum si un atelier de reparatii auto.

Este situat in 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



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

B-dul Bucuresti, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod postal 080044
fax: 004 0246.275.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.115.143/04.12.2024

Către,

S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.
Bld. Tineretului, Nr.3, BLZ1, E.L5, 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 568,00 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, FN, identificat cu carte funciară nr.41084, pe care o atașăm în xerocopie.

**MAR,
ANGHEL LESC**

**DIRECȚIA PATRIMONIU,
RECTOR EXECUTIV,
TRĂISTARU CRISTIAN**

**ÎNTOC T,
BURCEA DĂLINA**



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 41084 Giurgiu

Nr. cerere	142389
Ziua	18
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
10018304597



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Intr. Prieteniei, Nr. FN, Jud. Giurgiu

Nr. Ct	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	41084	568	teren împrejmuit; Teren împrejmuit parțial (gard lemn între punctele 306-307)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înregistrări privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
79621 / 31/12/2020 Act Administrativ nr. 335+ ANEXA, din 27/08/2020 emis de CL MUNICIPIUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 50495, din 28/09/2020 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 201726211, din 09/12/2020 emis de DITL GIURGIU;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE 1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

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

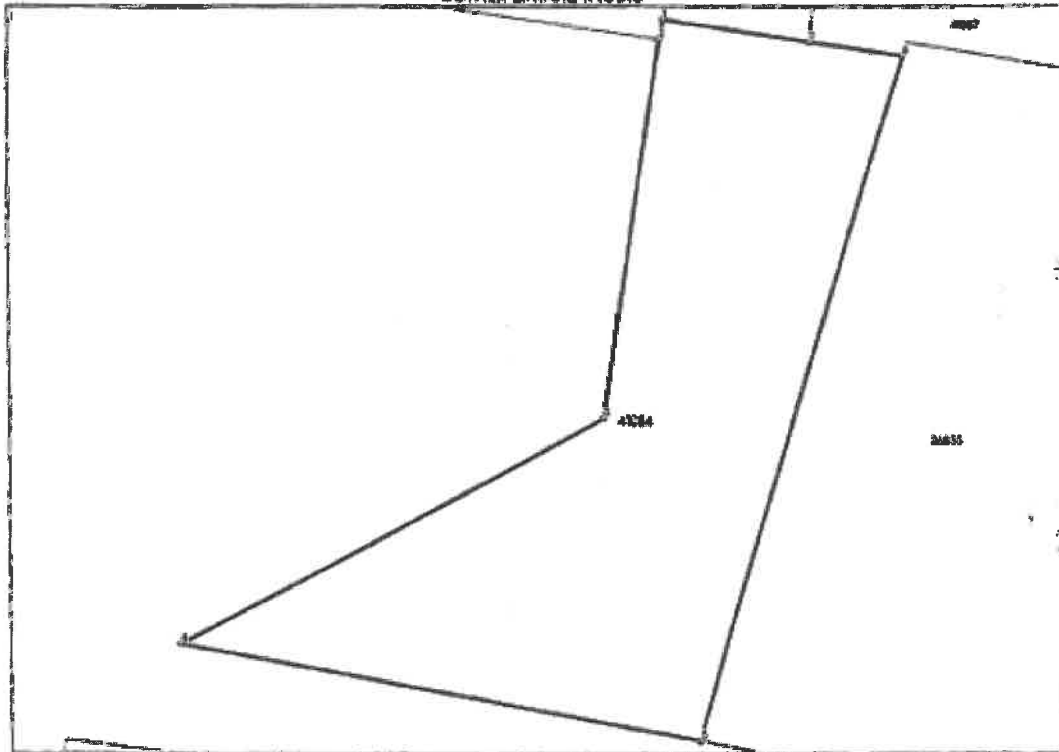
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
41084	568	Teren imprejmuit partial (gard lemn intre punctele 306-307)

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	568	-	-	-	Teren imprejmuit partial (gard lemn intre punctele 306-307)

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	1.111
2	3	21.118
3	4	25.798
4	5	28.212
5	6	39.122
6	7	8.009

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	1	7.98

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

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

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

Data și ora generării,
 19/11/2024, 10:15

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. Catastral	Suprafata terenului a imobilului (mp)	Adresa imobilului
41084	348	Municipal Cluj-Napoca, Str. Prietenii, FN, Județ Cluj-Napoca
Carte Funciara Nr.	Unitatea Administrativ-teritoriala (UAT)	
	GIURGIU	

Dorin Cucu
Digitally signed by Dorin Cucu
 DN: cn=Dorin Cucu, o=JustConta, ou=JustConta, email=Dorin.Cucu@justconta.ro, c=RO

Nr. Functia	Categorie de teren	Suprafata (mp)	Observatii
1	Cu	348	Teren invecinat, parcel (carte funciara nr. 41084)
			II. Date referitoare la constructii
Cod contr.	Destinatia	Suprafata constructiilor (mp)	Observatii
		0	Suprafata terenului amenajat a imobilului este mp
			Suprafata de act: 348 mp

Liviu Ristea
Digitally signed by Liviu Ristea
 Date: 2021.01.01 17:55:35 +0200

Centrul de servicii imobiliare
Centrul de servicii imobiliare în baza de date integrate al sectorului imobiliar

Formular tip F 6 cf. Anexa 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 aprobată prin Ordinul MDRL nr. 839/2009
ROMANIA, JUDEȚUL GURGU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GURGU
nr. 102311 din 09.11.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 321 din 09.11.2024

In scopul:
operatiunii notariale "VÂNZARE IMOBIL."

Ca urmare a cererii adresate de Jega Marius Odear reprezentant al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GURGU cu sediul în județul Gurgu, municipiul Gurgu, bd. București, nr.49-51, înregistrată la nr. 102311/29.10.2024 pentru imobilul - teren și/sau construcție -, situat în județul GURGU, municipiul GURGU, bd. București, fn., nr.41087 nr.004/41087, așa identificat prin plan de situație, plan de amplasament (specie la prezentul CU) în nivelul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1118DA/366/2008, fază PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Gurgu nr. 37/2011; prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Gurgu nr. 83/2021 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 687mp) domeniul privat al municipiului Gurgu conform act administrative nr.355/27.08.2020 emis de CLM Gurgu, Anexa;
- situat în învecinătatea municipiului Gurgu;
- nu este grevat 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
- destinație: curș construcții

3. REGIMUL TEREN:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/2011, terenurile se află în limita zona limitată de referință LM4 - subzona sădă, destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor, și în CC1 - Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și încălțările cuprinzând activități legale de transport rutier. Având în vedere situația terenului în partea de Nord și Sud la distanță de circulația propusă prin PUG care prin reglementările urbanistice diferite căilor de comunicații sunt propuse ca un profil de 12,00m se stabilește următoarea reglementare - respectiv laie pe care trebuie amplasate împrejmuirile, la o distanță de 6,0m din axul celor două străzi; Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se caracterizează ca zonă non-edificabilă în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarilor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare

- Reglementările arhitecturale pentru zona LM4
- Prevederile subzonei LM4 sunt completate de prevederile subzonelor IS1, IS2A, IS2, IS4, IS5, IS6.
- IS1 - Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ și financiar-bancar
- IS2A - Subzona de comerț, servicii
- IS3 - Subzona de cafe
- IS4 - Subzona construcțiilor pentru învățământ
- IS5 - Subzona construcțiilor pentru cultură
- IS6 - Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale

- UTILIZĂRI ADMISE: Sunt admise reparatii la locuința existentă; locuințe individuale în regim de concurență edilitară; locuințe cu parter special care includ spații pentru profesii liberale; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; parcuri cu mai puțin de 30 locuri de cazare; parcuri la sol; spații verde amenajate - plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; spații libere pietonale

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARE: Pentru toate locuințele este obligatorie soluționarea integrată a spațiilor de parcare și parcare auto în locuințe; locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelii 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 max. nuș de 4 locuințe individuale sau 8 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii; anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafața totală construită dezvoltată de maxim 100mp; utilizarea locuinței adaptată pentru maxim 5 anișale de câini; vază de maxim 100cm; laza clădirii var avea evolutivitate apă în bazin

Primăria Municipiului Gurgu este responsabilă de datele cu caracter personal în conformitate cu prevederile art. 4, lit. e) și f) din Regulamentul UE. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind liberul circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE.

și metoarea controlată; se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de ocupare a terenului și suprafața deservită pentru nivelul mansardat de maxim 60% din aria unui nivel curent; se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise în zonă cu condiția păstrării ponderii locuinței 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 transportul greoi, să nu strângă mai mult de 10 autoturisme concomitent, să nu producă un nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zonele de locuit cu mai puțin de 50m de locuințe sau alte funcțiuni protejate. să nu aibă programe prestabilite 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 P.U.D.; se admit hoteluri cu maxim 30 locuri de cazare cu condiția ca spațiile de alimentație publică oferite să nu aibă programe peste ora 22.00; spații închise pentru spectacole sau sport; liceuri de cult; spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite; restaurante, baruri, cofetării, cărămizi, tăbăcării, etc.; se admite amplasarea atelierelor de întreținere auto cu capacitate scăzută; atelier de reparare, baruri, cofetării, cărămizi, tăbăcării, etc.; se admite amplasarea atelierelor de întreținere auto cu capacitate scăzută; atelier de reparare sau șanțuri de mașini 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnaloare se va face în limita proprie, pe împrejurimea de la strada sau pe fațada clădirii, la minim 5m de limita proprietății învecinate; funcțiunile de activitate decizivă înaltă sunt permise numai dacă nu se încalcă condițiile de amplasare a funcțiilor care admit accesul publicului în mod permanent sau după ora 22.00, producând dezagrement, la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate; funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste limitele admise în zona de locuit la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate.

- UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele utilizări: orice funcțiuni care nu pot să se realizeze în interiorul proprietății spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normală pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice); funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 500mp ADC sau care generează transportul greoi, sau care strâng mai mult de 10 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au programe prestabilite peste ora 22.00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incendiar prin traficul generat (peste 10 autoturisme mici pe zi sau orice transport greu); prin utilizarea imobilei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități; orice gospodărie care produce murdărie sau alte posibile dezagremente (șanțuri, grajduri, etc.); depozitare în gros; depozitari de materiale neindustriale; platforme de proiectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de subiecți infirmabile sau toxici; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulația publică; autostrăzi și stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi, lucrări de amenajare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de amenajare care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; orice alte utilizări care nu sunt incluse în utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Parcela se consideră construită dacă are o suprafață de minim 250mp și un front la stradă de minim 15m pentru locuințe individuale și pentru alte funcțiuni și minim 12m pentru locuințe cuplate. Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal constituită de minim 3,5m; pentru alte funcțiuni decât locuințe și imense de activitate este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat deschis circulației publice. Adâncimea grămelii este mai mare sau egală cu înălțimea.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Amplasarea clădirilor în aliniament este permisă numai în cazul în care sunt îndeplinite simultan următoarele condiții: clădirile existente sunt dispuse în aliniament; aliniamentul existent coincide cu aliniamentul reglementat; clădirile propuse nu ocultează mai mult de trei locuri de parcare la sută, nu este afectat domeniul public (deschidere uși, rampa, trepte, etc.); în toate celelalte cazuri clădirile se vor realiza cu o distanță de minim 5m de la aliniamentul reglementat al parcelei; cu excepția garajelor și spațiilor comerciale cu suprafața construită deservită sub 25mp; acest tip de construcții se pot amplasa în aliniamentul reglementat cu condiția să nu afecteze domeniul public. Banda de construcție are o adâncime de maxim 20m de la alinierea clădirilor.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Clădirile vor fi deșeurile totale, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor realiza față de limitele laterale ale parcelei cu echim jumătate din înălțimea la care măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,5m. Este obligatorie cuplarea la cald în cazul în care prin proiect de reparare nu s-a stipulat altfel. Este obligatorie cuplarea la cald în cazurile în care în banda de construcție este, la data aprobării prezentului regulament, construcții cu funcțiuni similare, legal executate pe limita de proprietate. Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate. Proieptarea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la care măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m. Distanța dintre clădirea unei blăcuți orizontale și fațada laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎNTELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Distanța minimă dintre clădirea de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la care se construiește clădirea cea mai înaltă 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 nu are camera locuibilă.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Pentru locuințele parociale va avea asigurată 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 imense de activitate este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat legal înțeles și deschis circulației publice.

- STĂTUAREA AUTOTURMELELOR: Staționarea autoturmelor nu se permite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, decât în aceste circulații publice. Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locuitori după cum urmează: câte un loc de parcare la 4 locuințe unlocuibile cu lot propriu cu suprafață deservită până la 120mp, câte două locuri de parcare la 4 locuințe unlocuibile cu lot propriu cu suprafață deservită peste 120mp.

Prin urmare, în baza prezentei documentații este posibil să apară modificări în ceea ce privește prezentarea detaliată a caracteristicilor și a condițiilor de aplicare a prezentei documentații.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Înălțimea maximă admisibilă la cotașă 10m din P+2; se admite un nivel mareșor în vârstă acoperit 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 materiale durabile. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablăi sintactice de acoperș pentru acoperșul clădirilor. Se interzice realizarea unor rampare false. Garafele și ansele răzuite din circulația publică se vor armoniza cu finisajele și arhitectura cu clădirile principale.
- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-ediltare. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la rețeaua rețea 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 cel puțin 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 viabile din circulația publică vor fi tratate ca grădini de lejăd; cel puțin 40% din grădina de față se va planta cu arbori. Spațiile neconstruite și neocupate de acces, trotuare de gardă și grădina centrală vor fi terminate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp. Se vor identifica, proteja și planta în timpul executării construcțiilor arbori importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru trunchiului peste 15cm; în cazul altor arbori se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere. Se recomandă plantarea finisajelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi. În fața școlii vecinului, arborii se vor planta la 2m de limita de proprietate comună. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces și parcaje; de același motiv se recomandă îngrășarea parcajilor în clădirile principale, supra sau subterane. Se recomandă ca cel puțin 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii climatice clădirii învecinate.
- **BĂLEȘALURILE:** Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,2m din care un scopuș de 0,3m și o parte transparentă din metal sau lemn dublat de gard viu. Gardurile de pe lățile laterale și posteriora vor avea înălțimea maximă 2m și va recomanda să se realizeze din materiale opace.

POT maxim pentru clădiri cu funcție exclusivă de locuințe - 40%; CUI maxim pentru înălțime P+2 = 1,2mp ADG/mp teren
 Imobilul cu nr.cad.41067 este construit doar dacă sunt îndeplinite cumulativ toate condițiile prezentate în regulamentul tehnic, inclusiv a condițiilor referitoare la asigurarea accesului cărușului la drum public sau privat; încadrarea în banda de contribuție; amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posteriora ale parcelelor, asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea conștientă a apelor uzate și a reziduurilor menajere, etc.
 Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr. 41067 și nr. cad. 41067, în conformitate cu prevederile art. 33, alin. (1) din Legea nr. 350/2004 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, autoritatea unei investiții poate fi condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism (PUO sau PUZ)

Prezentul certificat de urbanism poate fi emis în scopul declarării penjurii.

Declarații notariale - VÂNZARE IMOBIL -

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

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:
 În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd. Bucureștilor, bl. 511, sc. A+B, parter.
 În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EM) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directivele Consiliului 97/11/CE și prin Directivele Consiliului și Parlamentului European 2003/35/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, și Directivei 85/337/CEE și a Directivei 98/51/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a comunica autorității teritoriale de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încheierea/reînchiderea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.
 În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, astfel că documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții în vederea realizării proiectului de investiție, trebuie să conțină toate informațiile necesare pentru evaluarea impactului asupra mediului și să fie însoțită de o cerșire de acord de mediu.
 În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește obținerea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a realiza acești pași autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cerșii de acord de mediu pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiate a investiției și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată în urma evaluării inițiate a proiectului privind intenția de realizare a proiectului și va emite punctul de vedere și propuneri corective pentru protecția mediului.
 În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește obținerea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a realiza acești pași autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cerșii de acord de mediu pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prin Legea nr. 350/2004 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată prin Legea nr. 388/2016 privind protecția persoanelor date în culpa de infracțiuni teroriste și privind libera circulație a persoanelor și de derogare a Directivei 609/CE.

... situație în care, după primirea certificatului de urbanism și pe parcursul procesului de evaluare a impactului mediului, solicitantul ramân în atenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității de publicare...

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

a) **certificatul de urbanism** (copie)

b) **dozavă** (titlu asupra imobilului, teren și/sau construcție, sau, după caz, extrasul de plan cadastral) **la zi și**
 extrasul de carte funciară de înregistrare actualizată la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) **documentația tehnică** - D.T. după caz (2 exemplare originale) **Q.D.T.A.D.**

D.T.A.C. **D.T.C.H.E.**

d) **avizul și acordul de aprobare** stabilite prin certificatul de urbanism

d.1) **avizul și acordul privind** (D.T.) **urbanism și infrastructură** (copie):

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> aviz pentru racord alimentare cu apă
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> aviz pentru racord canalizare
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> aviz SC ADPP Giurgiu SA - distribuția distribuție
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> acord Direcția Protecția P.M.G.
<input type="checkbox"/> gaze naturale	<input type="checkbox"/> acord Direcția Serviciu Public P.M.G.

d.2) **avizul și acordul privat:**

<input type="checkbox"/> securitatea în incendiu	<input type="checkbox"/> protecția civilă	<input type="checkbox"/> sănătatea populației:
d.3) avizul acordului specializat de autorizare publică pentru gazele din teren	descentralizate ale acționarilor	
<input type="checkbox"/> Certificat de evaluare fiscală - D.T.E.	<input type="checkbox"/> Aviz M.C. - D.J.C. Giurgiu	<input type="checkbox"/> Aviz Serviciu Român de
<input type="checkbox"/> Acord Inspectoratului de Stat în Construcții	<input type="checkbox"/> Aviz M.A.N. prin Statul Major General	<input type="checkbox"/> Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă
<input type="checkbox"/> Aviz I.P.J. Giurgiu - Serviciul Rutier	<input type="checkbox"/> Aviz M.A.J.	<input type="checkbox"/> Aviz Compania Națională de Căi Ferate

d.4) **studii de specialitate** și exemplare originale:

verificare proiectului de L. 10/1995 și M.L.G. 926/1995 în toate coristențele și categoriile de amenajare și construcții

Experiența tehnică - conform procedurii din regulamentul tehnic

Aviz energetic Studiu geotehnic Documentar fotografic

Studiu de trasee

e) **punctul de vedere** al autorității competente pentru protecția mediului (copie):

f) **dozavă** înregistrării proiectului în C.A.R. (copie):

g) **documentația de planșă** ale urbanismului (copie)

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM		VALA	ȚĂȚE DE	DATA DE LA DATA EMITERII
1	PREMIAR	SEC	AR	ARHITECTI

Actulă taxă de ... conform art. 271/2015, art. 476, lit. e)
 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 Directiva art. 6, lit. a) și b) din Regulamentul UE, 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.

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

pentru licitația publică de vânzare a terenului în suprafață de 568,00 mp. mp, identificat prin număr cadastral 41084, ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Intrarea Prieteniei, 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 persoana 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 înaintea 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 secțiunii, 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 adresă 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.

CAIET DE SARCINI

1. OBIECTUL LICITAȚIEI :

Vânzarea prin licitație publică a terenului situat în Municipiul Giurgiu, situat în Intrarea Prieteniei, FN, înscris în Cartea Funciară nr.41084, în suprafață de 568,00 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 67.000 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 568,00 mp., situat în Intrarea Prieteniei, FN, se află situat în intravilanul și în proprietatea Municipiului Giurgiu, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

Terenul în suprafață de 568,00 mp., se află situat între proprietăți având ieșire la drum public.

4. MODALITATE DE PLATĂ

- Prețul de pornire al licitației este de 67.000 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 GARANȚILOR

- 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 6.700 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.,732/08.11.2024.
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 :** **25 puncte**
 - **Valoarea propusă a investiției**

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** **20 puncte**
 - Procedurile și soluțiile propuse privind**
 - Protejarea mediului**

- **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 nedeșchisă.
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 răspundere, 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 cuantumul 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

Formular F3

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 anuala :

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.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI GIURGIU
BĂICEANU Liliana

DIRECȚIA PATRIMONIULUI
TRĂISTARU Cristian