



BĂICEANU LILIANA

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 330/12.12.2025

privind concesionarea prin licitație publică a unui spațiu, identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U8, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în incinta Dispensarului nr.5-9, Strada Ierusalim 3000

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.133.788/09.12.2025;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 135901 / 15.12. 2025;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public si privat;
- solicitarea doamnei doctor Mihalcea Anca Maria, medic specialist medicină de familie, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.125.312/14.11.2025;
- prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 Consiliului Local, privind aprobarea Regulamentului de concesionare a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu;
- prevederile art.108, art.297, alin.(1), lit."b", art.302-303, art.308-309 și art.312 din din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, ale art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, prevederile Ordonanței Guvernului nr.124/1998, privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată cu modificările și completările ulterioare și art.4, alin.(1) și (3) din Hotărârea Guvernului nr.884/2004, cu modificările și completările ulterioare, privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă concesionarea unui spațiu situat în incinta Dispensarului nr.5-9 din Strada Ierusalim 3000, în suprafață utilă de 14,76 mp., cu o suprafață construită aferentă din clădire de 26,269 mp.(inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 34,84 mp., identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U8, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, înscris în Carte funciară nr.36341.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea unui spațiu situat în incinta Dispensarului nr.5-9 din Strada Ierusalim 3000, în suprafață utilă de 14,76 mp., cu o suprafață construită aferentă din clădire de 26,269 mp.(inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 34,84 mp., identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U8, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, înscris în Carte funciară nr.36341, conform anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de CEAROM EVALUĂRI S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.128.721/25.11.2025, privind concesionarea unui spațiu situat în incinta Dispensarului nr.5-9 din Strada Ierusalim 3000, în suprafață utilă de 14,76 mp., cu o suprafață construită aferentă din clădire de 26,269 mp.(inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 34,84 mp., identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U8, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, înscris în Carte funciară nr.36341, conform anexei 2.

Art.4. Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 2.520 lei/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Art.5. Procedura de concesiune este licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

Art.6. Se aprobă documentația de atribuire în vederea concesionării prin licitație publică a spațiului situat în incinta Dispensarului nr.5-9 din Strada Ierusalim 3000, în suprafață utilă de 14,76 mp., cu o suprafață construită aferentă din clădire de 26,269 mp.(inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 34,84 mp., identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U8, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, înscris în Carte funciară nr.36341, conform anexei 3.

Art.7. Anexele 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea Funciară prin grija concesionarului.

Art.9. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu să semneze contractul de concesiune.

Art.10. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

**INIȚIATOR,
P R I M A R,
ANGHELESCU ADRIAN**

REFERAT DE APROBARE

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.125.312/14.11.2025, doamna doctor Mihalcea Anca Maria, medic medicină de familie, solicită concesionarea spațiului situat în incinta Dispensarului nr.5-9, Strada Ierusalim 3000, în suprafață utilă de 14,76 mp., cu o suprafață construită aferentă din clădire de 26,269 mp.(inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 34,84 mp., identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U8, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, înscris în Carte Funciară nr.36341, în vederea desfășurării activității de cabinet medical medicină de familie.

În vederea concesionării prin licitație publică a spațiului situat în incinta Dispensarului nr.5-9, Strada Ierusalim 3000, în suprafață utilă de 14,76 mp., cu o suprafață construită aferentă din clădire de 26,269 mp.(inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 34,84 mp., identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U8, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, înscris în Carte Funciară nr.36341, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.128.721/25.11.2025, întocmit de Cearom Evaluări SRL.

În conformitate cu prevederile art.313 din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, pentru concesionarea prin licitație publică a spațiului situat în incinta Dispensarului nr.5-9, Strada Ierusalim 3000, în suprafață utilă de 14,76 mp., cu o suprafață construită aferentă din clădire de 26,269 mp.(inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 34,84 mp., identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U8, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, înscris în Carte Funciară nr.36341, este necesar și aprobarea documentație de atribuire care cuprinde următoarele elemente:

- informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
- instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
- caietul de sarcini;
- instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
- instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

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

„ Hotărâre privind aprobarea concesionării prin licitație publică a unui spațiu, având număr cadastral 36341 – C1 – U8, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în incinta Dispensarului 5-9, Strada Ierusalim 3000”

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

P R I M A R,

ANGHELESCU ADRIAN

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.133.788/09.12.2025, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la concesiunea prin licitație publică a unui spațiu situat în incinta Dispensarului nr.5-9, Strada Ierusalim 3000, identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U8, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, înscris în Carte Funciară nr.36341, 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 Studiului de oportunitate, Raportului de evaluare și Documentației de atribuire pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune prin licitație publică a spațiului situat în incinta Dispensarului nr.5-9, Strada Ierusalim 3000, în suprafață utilă de 14,76 mp., cu o suprafață construită aferentă din clădire de 26,269 mp.(inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 34,84 mp., identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U8, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, înscris în Carte funciară nr.36341, în vederea desfășurării activități medicale.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.125.312/14.11.2025, doamna doctor Mihalcea Anca Maria, medic medicină de familie, solicită concesiunea spațiului situat în incinta Dispensarului nr.5-9, Strada Ierusalim 3000, în suprafață utilă de 14,76 mp., cu o suprafață construită din clădire aferentă de 26,269 mp.(inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 34,84 mp., identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U8, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, înscris în Carte Funciară nr.36341, în vederea desfășurării activității de cabinet medical medicină de familie.

Cabinetul medical mai sus menționat a făcut obiectul contractului de concesiune nr.20.414/11.11.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și Serdan Luiza Hermina și a încetat în baza solicitării înregistrate la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.118.600/27.10.2025 a doamnei doctor Serdan Luiza Hermina.

Termenul de concesiune este de 25 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 2.520 lei/an și care va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Concesionarul va depune cu titlu de garanție în termen de 90 de zile de la data semnării contractului, o sumă reprezentând 25% din obligația de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate, care va fi folosită în scopul achitării eventualelor penalități și sume datorate de către concesionar în perioada derulării contractului de concesiune.

Viitorul concesionar are obligația să desfășoare activități medicale cu respectarea condițiilor și reglementărilor prevăzute în caietul de sarcini și contractul de concesiune.

Formalitățile de cadastru și publicitate imobiliară cad în sarcina concesionarului, contractul de concesiune fiind notat în cartea funciară.

Imobilul aparține domeniului public al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.36341-C1-U1.

Conform prevederile art.313 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
- instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
- caietul de sarcini;
- instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
- instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Față de cele prezentate se propune aprobarea Studiului de Oportunitate, Raportul de Evaluare și Documentația de atribuire pentru concesionarea spațiului situat în incinta Dispensarului nr.5-9, Strada Ierusalim 3000, în suprafață utilă de 14,76 mp., cu o suprafață construită aferentă din clădire de 26,269 mp.(inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 34,84 mp., identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U8, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, înscris în Carte Funciară nr.36341.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit.”c”, alin.(6), lit.”a” și art.139, alin.(3), lit.”g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, prevederile Ordonanței Guvernului nr.124/1998, actualizată și republicată, aprobată prin Legea nr.629/2001, privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale și art.4, alin.(1) și (3) din Hotărârea Guvernului nr.884/2004, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003, privind transparența decizională.

CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Trăistaru Cristian

ÎNTOCMIT,
Burcea Mădălina

DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea Studiului de oportunitate, Raportului de evaluare și Documentației de atribuire pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică a spațiului situat în incinta Dispensarului nr.5-9, Strada Ierusalim 3000, în suprafață utilă de 14,76 mp., cu o suprafață construită aferentă din clădire de 26,269 mp.(inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 34,84 mp., identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U8, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, înscris în Carte funciară nr.36341, în vederea desfășurării activității medicale.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.125.312/14.11.2025, doamna doctor Mihalcea Anca Maria, medic medicină de familie, solicită concesionarea spațiului situat în incinta Dispensarului nr.5-9, Strada Ierusalim 3000, în suprafață utilă de 14,76 mp., cu o suprafață construită aferentă din clădire de 26,269 mp.(inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 34,84 mp., identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U8, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, înscris în Carte Funciară nr.36341, în vederea desfășurării activității de cabinet medical medicină de familie.

Cabinetul medical mai sus menționat a făcut obiectul contractului de concesiune nr.20.414/11.11.2004, încheiat între Municipiul Giurgiu și Serdan Luiza Hermina și a încetat în baza solicitării înregistrate la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.118.600/27.10.2025 a doamnei doctor Serdan Luiza Hermina.

Termenul de concesionare este de 25 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 2.520 lei/an și care va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Concesionarul va depune cu titlu de garanție în termen de 90 de zile de la data semnării contractului, o sumă reprezentând 25% din obligația de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate, care va fi folosită în scopul achitării eventualelor penalități și sume datorate de către concesionar în perioada derulării contractului de concesiune.

Viitorul concesionar are obligația să desfășoare activități medicale cu respectarea condițiilor și reglementărilor prevăzute în caietul de sarcini și contractul de concesiune.

Formalitățile de cadastru și publicitate imobiliară cad în sarcina concesionarului, contractul de concesiune fiind notat în cartea funciară.

Imobilul aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.36341-C1-U1.

Conform prevederile art.313 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
- instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;
- caietul de sarcini;
- instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
- instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Față de cele prezentate se propune aprobarea Studiului de Oportunitate, Raportul de Evaluare și Documentația de atribuire pentru concesiunea spațiului situat în incinta Dispensarului nr.5-9, Strada Ierusalim 3000, în suprafață utilă de 14,76 mp., cu o suprafață construită aferentă din clădire de 26,269 mp.(inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 34,84 mp., identificat cu număr cadastral

36341 – C1-U8, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, înscris în Carte Funciară nr.36341.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit.”c”, alin.(6), lit.”a” și art.139, alin.(3), lit.”g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, prevederile Ordonanței Guvernului nr.124/1998, actualizată și republicată, aprobată prin Legea nr.629/2001, privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale și art.4, alin.(1) și (3) din Hotărârea Guvernului nr.884/2004, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale 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**

ANEXA 1



STUDIU DE OPORTUNITATE

**PRIVIND INIȚIEREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A UNUI IMOBIL TIP CABINET MEDICAL FORMAT DIN DIN
SPATIU UTIL C1-U8 14,76 MP, SPATIU CONSTRUIT AFERENT C1-U8 26,269 MP SI TEREN 34,84 MP AMPLASAT IN
INCINTA DISPENSARULUI MEDICAL UMAN NR 5-9 SITUAT IN STR. IERUSALIM 3000 ADIACENT PRELUNGIRII
STRAZII DECEBAL DIN UAT GIURGIU – DOMENIUL PUBLIC IN SCOPUL CONCESIONARII**

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea bunului care face obiectul concesiunii

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

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

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

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

DATE GENERALE

Conform notei de comanda nr. 126182/18.11.2025 din partea PRIMARIEI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL a elaborat acest studiu de oportunitate în vederea identificării valorii minime de tranzacționare în scopul determinării valorii redevenței din concesiune pentru o perioadă de amortizare de 25 ani.

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității concesiunii unui imobil tip cabinet medical format din spațiu util C1-U8 14,76 mp, spațiu construit aferent C1-U8 26,269 mp și teren 34,84 mp amplasat în incinta dispensarului medical uman nr 5-9 situat în str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii străzii Decebal din UAT Giurgiu și determinarea valorii minime a redevenței din concesiune.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 20.11.2025 iar cursul euro este 1EUR= 5,0889 lei.

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

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

Art 13 (1) „Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

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

- **OG 57/2019- Codul Administrativ -privind închirierea/concesionarea bunurilor ce aparțin domeniului public, contractul de închiriere/concesiune se va atribui prin licitație publică:**

„(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), Consiliul Local:

a) hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Secțiunea a 3-a Concesionarea bunurilor proprietate publică

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

ARTICOLUL 303. Titularii dreptului de concesiune

(1) Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

(3) Statul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a statului, fiind reprezentat, în acest sens, de ministere sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale.

(4) Județul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a județului, fiind reprezentat, în acest sens, de către președintele consiliului județean.

(5) Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în acest sens, de către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de către primarul general al municipiului București.”

Cabinetul medical format din din spatiu util C1-U8 14,76 mp, spatiu construit aferent C1-U8 26,269 mp si teren 34,84 mp amplasat in incinta dispensarului medical uman nr 5-9 situat in str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii strazii Decebal din UAT Giurgiu. Cabinetul este neutilizat la data inspectiei.

Acest imobil nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate publica sau de restituire depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul roman în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic imobilul se afla in domeniul public al UATM Giurgiu și este amplasat in intravilanul orașului Giurgiu. Cabinetul medical si imobilul din care face parte nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica constructia existenta în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții în orașul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de proprietati imobiliare sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest imobil să fie valorificat prin concesionarea lui.

Proiectul va fi autorizat in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții modificata, completata si republicată.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

CAPITOLUL I Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Cabinetul medical format din din spatiu util C1-U8 14,76 mp, spatiu construit aferent C1-U8 26,269 mp si teren 34,84 mp amplasat in incinta dispensarului medical uman nr 5-9 situat in str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii strazii Decebal din UAT Giurgiu.

Tipul constructiei de baza: cladire comerciala transformata in cabinete medicale

- i. regim de inaltime: P
- ii. anul construirii: 1930, cu lucrari de intretinere si reparatii realizate pana la data curenta. Din informatiile colectate cladirea are lucrari de reabilitare realizate in anul 2000, acesta fiind anul la care este raportat gradul de uzura fizica a constructiei.
- iii. sistem constructiv: Constructia C1 spatiu comercial transformat in dispensar uman, are o suprafata construita de 369 mp si suprafata utila de 245 mp. Este construit pe fundatie din beton armat, structura bca, inchideri si compartimentari din zidarie, acoperis tigla metalica. Tâmplăria exterioara este din PVC cu geam termopan. Finisajele sunt medii: pardoseli din beton acoperit cu linoleum, zugraveli lavabile, placaje faianta in spatii pentru depozitare. Spatiul nu este bransat de la incalzirea centralizata, centrala termica montata, functionala.
- iv. caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)
- v. Forma: neregulata
- vi. Planelitate: plan
- vii. Alte informatii: teren cc utilizat la data inspectiei
- viii. utilizarea actuala a amplasamentului: curti-constructii conform extras CF
- ix. utilitati: retea de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
- x. utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului: rezidential si comercial

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in CF UAT Giurgiu conform CF 35087.

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

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Giurgiu, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune și anume aspectele de ordin economic, de ordin financiar și aspecte de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la utilizarea proprietății imobiliare în conformitate cu destinația dată imobilului prin HCL valabilă la data emiterii studiului de oportunitate. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului public în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi dpdv sanatare si asistenta medicala ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenței din concesiune aferenta bunului concesionat, ca preț al concesiunii;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III Nivelul minim al concesiunii

Valoarea imobilului rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare executarii, in maxim 25 de ani.

Potrivit art. 306 C. Adm.:

„Durata concesiunii

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesionări cu durată mai mare de 49 de ani.”

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

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

Estimarea valorii minime a redevenței din concesiune

Având in vedere valorile obtinute in raportul de evaluare si utilizarea terenului (curti-constructii) pentru estimarea valorii minime a redevenței din concesiune a fost utilizata valoarea obtinuta prin abordarea prin venit respectiv abordarea prin cost, metoda costului de inlocuire net pentru constructia aferenta, parte dintr-un condominiu.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

În urma aplicării metodelor descrise în Raportul de evaluare nr. 90.17 din data de 20.11.2025 rezultatele obținute sunt următoarele:

Abordările prin venit și cost

Abordarea prin cost FTVA	69.000 lei
Abordarea prin venit FTVA	63.000 lei

Valoare redeventa din concesiune/an corespunzător abordării prin venit	2520 lei FTVA
---	----------------------

Valoarea obținută prin venit reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazându-se pe oferte actuale colectate direct de pe piață și este cea mai relevantă metodă pentru tipul de proprietate evaluat.

În calculul redevenței a fost aplicată abordarea prin venit, respectiv 63.000 lei ftva. Valoarea redevenței minime raportată la o perioadă de amortizare de 25 de ani este de 2520 lei/an.

Valoarea redevenței se va stabili prin Hotărâre a Consiliului Local și va fi plătită anual, trimestrial sau lunar pe toată perioada contractului de concesiune.

CAPITOLUL IV Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019 - Codul Administrativ - privind concesionarea bunurilor ce aparțin domeniului public, contractul de concesiune se va atribui prin aplicarea procedurii de licitație publică în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract;

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

- Schita de amplasare in zona a proprietatii supuse concesiunii.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului propriu.

CAPITOLUL V Durata estimată a contractului de concesiune

Durata maximă de concesiune prevăzută de lege este de 49 de ani. Subconcesiunea este interzisă.

CAPITOLUL VI Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesiune și a documentației de licitație, sunt necesare minim 20 de zile pentru publicitate prin publicație afișată la sediul Primăriei și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, conf. art. 16 Legea 50/1991 republicată.

CAPITOLUL VII Avize obligatorii

Imobilul nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare, asadar, nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

Imobilul – obiect al contractului de concesiune – nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Intocmit de:

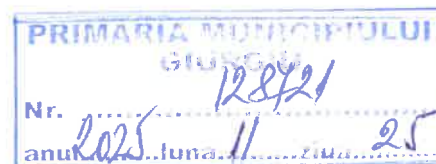
CEAROM EVALUARI SRL

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

ANEXA 2



RAPORT DE EVALUARE

DETERMINAREA VALORII DE PIATA PENTRU CABINET MEDICAL FORMAT DIN SPATIU UTIL C1-U8 14,76 MP, SPATIU CONSTRUIT AFERENT C1-U8 26,269 MP SI TEREN 34,84 MP AMPLASAT IN INCINTA DISPENSARULUI MEDICAL UMAN NR 5-9 SITUAT IN STR. IERUSALIM 3000 ADIACENT PRELUNGIRII STRAZII DECEBAL DIN UAT GIURGIU – DOMENIUL PUBLIC IN SCOPUL CONCESIONARII

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

Evaluator autorizat: Vieru Laurentiu-Emil

20.11.2025

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

SINTEZA EVALUĂRII

Raport nr.90.17/20.11.2025

Numele beneficiarului	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data evaluarii	20.11.2025
Tipul proprietatii	Sanatate si asistenta sociala
Adresa proprietatii	GIURGIU, STR. IERUSALIM 3000 ADIACENT PRELUNGIRII STRAZII DECEBAL
Proprietari	Persoana juridica: MUNICIPIUL GIURGIU
Numar cadastral	36341
Numar Carte Funciara	CF 36341 teren, CF 36341-C1
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: - Extras CF nr 142489/2025 - Relevu plan Parter
Utilizarea actuala a imobilului	Spatiu pentru sanatate publica parte din cladire dispensar, utilizat de catre proprietar ca institutie publica de interes local – dispensar conform HCL 45/2017 si act apartamentare 13372/2016
Cea mai buna utilizare	Spatiu sanatate si asistenta sociala
Ocupanti:	Proprietar: ☒ Chirias: ☐ Libera: ☐
Suprafete (mp)	Suprafata utila pentru spatiul subiect C1-U8= 14,76 mp. Suprafata construita aferent U8 = 26,24mp Suprafata teren = 34,84 mp.
Descrierea zonei si a amplasamentului	Giurgiu, str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii strazii Decebal, zona mediana a municipiului. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din str. Ierusalim 3000 si Decebal. Utilitati: curent electric, gaze, canalizare si apacurenta.
Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare	Imobilul a fost construit in anul 1930 ca spatiu comercial. Conform solicitarii beneficiarului constructia este evaluata in starea identificata - conectata la utilitati, cu finisaje medii, in stare buna.
Tip constructie (structura)	Structura de rezistenta este realizata din cadre din beton armat, inchideri perimetrare din zidarie (bca), acoperis din tigla metalica asezat pe astereala din lemn. Finisaje minimale de birou/cabinete medicale.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	Constructia C1 are regim de inaltime P. Tamplaria este realizata din PVC, linoleum in spatiul medical, beton elicopterizat pe hol, var lavabil in incaperi. Spatiul este dotat cu instalatii electrice si sanitare functionale, centrala termica functionala. Finisajele realizate in procent de 100%, nivel mediu inferior.		
Descriere teren	Deschidere la strada Ierusalim 3000 adiacent prelungirea strazii Decebal		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanta
	Electrice	☒	In apropiere
	Incalzire	☒	In apropiere
	Alimentare cu apa	☒	In apropiere
	Alimentare cu gaze	☒	In apropiere
	Canalizare	☒	In apropiere
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare la data evaluarii	☐ DA ☒ NU		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	☐ DA ☒ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului	Nu au fost identificate ipoteci sau sarcini conform acte puse la dispozitie.		
Concluzie privind imobilul evaluat	Evaluatorul nu are cunostinte despre existenta vreunei expertize tehnice a cladirii, privind starea tehnica a acesteia si eventuala incadrare la unul din gradele de risc seismic (I, II sau III).		

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Abordari in evaluare:	S-au aplicat abordarile prin cost si venit	
Abordarea prin cost FTVA	69.000 lei	
Abordarea prin venit FTVA	63.000 lei	
Valoare redeventa din concesiune/an corespunzator abordarii prin venit	2520 lei FTVA	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	5,0889 Lei	

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2025



CEAROM EVALUARI SRL

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

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

CUPRINS

1. CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului	6
1.2. Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati	6
1.3. Utilizarea desemnata aevaluarii	7
1.4. Identificarea proprietatii supuse evaluarii	8
1.5. Tipul valorii	8
1.6. Data evaluarii	8
1.7. Documentarea necesara realizarii evaluarii	8
1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	8
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale	8
1.10. Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare	8
1.11. Conformitatea evaluarii cu standardele	9
1.12. Forma raportului	9
1.13. Data raportului	9
2. CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. Date despre proprietatea subiect	10
2.2. Date despre aria de piata	11
2.3. Date despre proprietati comparabile	11
3. CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR	12
3.1. Piata imobiliara specifica	12
3.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)	13
4. CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE	14
4.1. Rationamentul asupra selectiei abordarilor utilizate	14
4.2. Abordarea prin piata	14
4.3. Abordarea prin venit	14
4.4. Abordarea prin cost	14
4.5. Rezultatele obtinute in urma aplicarii abordarilor	15
5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE	16
5.1. Analiza rezultatelor evaluarii	16
5.2. Concluzia asupra valorii	16
5.3. Mentiiuni tranzitorii	17
ANEXE	18

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2025. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

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

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

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

**CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2025**



CEAROM EVALUARI SRL

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

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

1.2.1. Beneficiarul: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU in calitate de persoană juridica.

1.2.2. Utilizatori desemnați: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU.

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

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

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

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

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

1.3. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de catre Client pentru **determinarea valorii de piata pentru concesiunea imobilului.**

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

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

Proprietatea este situata in str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirea strazii Decebal, loc. Giurgiu jud. Giurgiu.

1.4.2. Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inregistrat in extras CF. nr. 142489/2025 a loc. Giurgiu.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului compus din:

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

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

-spatiu construit util C1-U8 si spatiu comun proprietatea publica a Municipiului Giurgiu cu suprafetele de 14,76 mp utili si 26,48 mp construiti parte din suprafata total construita de 369 mp a cladirii, spatiu utilizat in vederea desfasurarii activitatilor de sanatate publica si asistenta sociala.

- teren incota de 34,84 mp din totalul suprafetei de teren de 489 mp.

1.4.3. Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului MUNICIPIUL GIURGIU dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de imobil format din teren si constructie, asa cum reiese din extras CF nr.142489/2025.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mentiuni cu privire la ipotecă si/sau grevări ale dreptului de proprietate.
- iii. Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: conform extras nu sunt inscise privilegii in favoarea Municipiul Giurgiu.

Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va atrage raspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Utilizarea desemnata a evaluării aindicat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piata definita in SEV 100 - Cadrul general, dupa cum urmeaza:

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

Moneda în care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii între cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluării: **1 euro = 5,0889 lei**

1.6. DATA EVALUARII: Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **20.11.2025.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

³Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimate. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii.

Etapele evaluarii sunt:

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

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

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

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul și construcția edificată pe teren, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către beneficiar 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;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricărei construcții au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziție de către client și din sursele publice utilizate în documentarea evaluării; nu au fost făcute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

1.8. NATURA 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.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Astfel, au fost utilizate informatii:

- **furnizate de catre client:**

Titlul de proprietate conform urmatoarelor documente:

- Extras CF nr.142489/2025 - HCL 45/2027
- Plan de amplasament si delimitare, Relevu plan parter

Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate al imobilul este liber de sarcini.

- **din surse publice:**

- analiza de piata: site-uri imobiliare si publicatii de specialitate - www.cauta-imobiliare.ro, www.olx.ro.
- cataloage de cost pentru estimarea costului de inlocuire – Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire cladiri comerciale, industriale si agricole, Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

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, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii 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 si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze: evaluarea s-a realizat in ipoteza ca toate informatiile si documentele furnizate de catre client sunt reale, corecte si neviciate; orice abatere de la aceasta ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluarii, fara a atrage reponsabilitatea evaluatorului.

- informatiile culese de la terti si utilizate in evaluare s-au presupus a fi de incredere, fara a acorda garantii pentru acuratetea acestora.
- in elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate in calcul elemente care tin de conditiile ascunse sau neaparente ale proprietatii (*inclusiv, dar fara a se limita la starea si structura solului, structura fizica si fundatia constructiei, prezenta substantelor periculoase si/sau toxice*) si care ar putea influenta evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigatii complexe si suplimentare in acest sens, iar daca ele au existat fara ca evaluatorul sa fi stiut, acesta nu poate fi facut responsabil de acest lucru, neavand nici calificarea si nici obligatia obtinerii unor astfel de informatii.
- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea justa estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

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

<https://www.infoinstitutii.ro/codul-adm/partea-5/titlu-1/capitol-3/sectiune-3/articol-308.html>

Art. 308. – Durata concesiunii

- (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.
- (2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.
- (3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.
- (4) Prin derogare de la prevederile alin (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.

Art. 309. – Redevența

- (1) Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.
- (2) Redevența obținută prin concesionare, din activități de exploatare a resurselor la suprafață, se constituie venit după cum urmează:
- a) 40% la bugetul local al județului pe teritoriul căruia există activitatea de exploatare;
 - b) 40% la bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pe teritoriul căreia/căruia există activitate de exploatare;
 - c) 20% la bugetul de stat.
- (3) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.
- (4) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin (3), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:
- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
 - b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
 - c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- i. utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

- ii. prezentul raport este realizat pentru determinarea 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 (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatori ai raportului;

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

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

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

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ. Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 –Abordari in evaluare.

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

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 17.11.2025.

⁴SEV: 100, 101, 102, 103, 230

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1. INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectată de către evaluator în data de 20.11.2025 împreună cu reprezentantul beneficiarului. Informații cu privire la amplasarea, starea și utilizarea proprietății au fost puse la dispoziție de către beneficiar. Identificarea proprietății s-a făcut pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului/beneficiarului. Au fost culese datele relevante în contextul evaluării, ținând cont de scopul acesteia și tipul de valoare estimată. În acest sens, evaluatorul a luat în considerare informațiile precizate în documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, măsurare și descriere a imobilelor, reprezentate pe hărțile și planurile cadastrale.

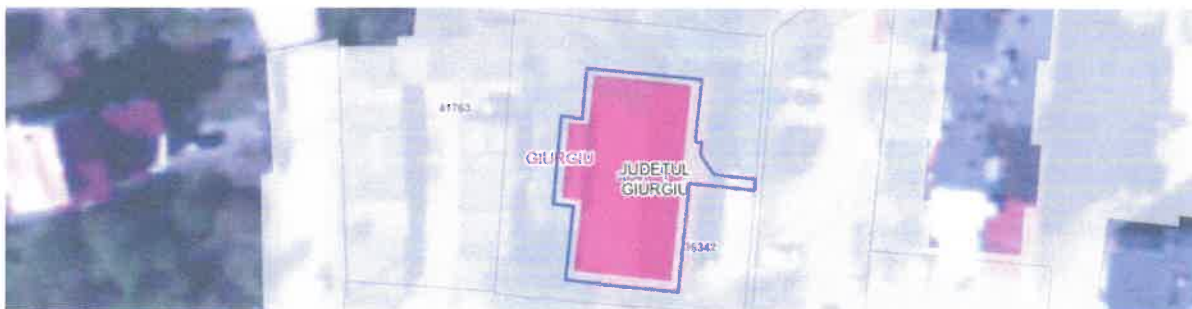
Din discuțiile cu beneficiarul și din observațiile evaluatorului la data inspecției, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care ar putea să afecteze valoarea proprietății subiect. Dacă totuși se va dovedi ulterior că au existat, dar evaluatorul nu a fost instițat, valoarea estimată ar putea fi diminuată. În acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind în măsură să ofere garanții explicite sau implicite pentru existența unor astfel de situații sau/si a eventualelor consecințe. Asemenea informații depășesc sfera acestui raport, care nu trebuie înțeles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății.

În urma investigațiilor, nu s-a constatat că există aspecte neobișnuite și contrastante între utilizarea proprietății subiect și utilizările proprietăților imobiliare învecinate. Analizând informațiile din documentele puse la dispoziție de către client, nu au fost identificate aspecte care diferă între situația scriptică și situația faptică a proprietății subiect.

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Loc. Giurgiu, Str. Ierusalim 3000 adiacent Prelungirea Strazii Decebal, jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietății subiect este situat în intravilanul localității Giurgiu, județul Giurgiu. Accesul în zona amplasamentului se realizează din străzi asfaltate Str. Ierusalim 3000 și Decebal.

<https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>



⁵ Legea nr 7/1996 cu modificările ulterioare

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

- **utilizarea actuala a imobilului:** constructii pentru sanatate, asistenta sociala
- **utilitati:** retea urbana de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
- **utilizarea imobilelor din vecinatatea amplasamentului:** rezidentiale si comerciale

2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

Tipul constructiei de baza: cladire comerciala transformata in cabinete medicale

- regim de inaltime:** P
- anul construirii:** 1930, cu lucrari de intretinere si reparatii realizate pana la data curenta. Din informatiile colectate cladirea are lucrari de reabilitare realizate in anul 2000.
- sistem constructiv:** **Constructia C1** spatiu comercial transformat in dispensar uman, are o suprafata construita de 369 mp si suprafata utila de 245 mp. Este construit pe fundatie din beton armat, structura bca, inchideri si compartimentari din zidarie, acoperis tigla metalica. Tâmplăria exterioara este din PVC cu geam termopan. Finisajele sunt medii: pardoseli din beton acoperit cu linoleum, zugraveli lavabile, placaje faianta in spatii pentru depozitare. Spatiul nu este bransat de la incalzirea centralizata, centrala termica montata, functionala.

Caracteristi fizice ale constructiei subiect: Suprafata utila pentru spatiul subiect (C1-U8) = 14,76 mp, Spatiu total construit aferent = 26,48 mp, Suprafata teren = 34,84 mp.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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

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

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

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

Imobilul este situat in localitatea Giurgiu, str. Ierusalim 3000 adiacent prelungirii strazii Decebal. Din punct de vedere edilitar, este zona in dezvoltare – sunt finalizate sau in curs de finalizare proiecte rezidentiale si comerciale.

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

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

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

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete 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 piete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Constructia evaluata face parte din domeniul public al UAT Giurgiu, face parte din circuitul civil, au fost identificate proprietati similare ofertate la inchiriere in plaja valorica 5-7 eur/mp.

i. informatii despre costuri de construire

Din informatiile culese de evaluator, costul de construire pentru dispensar medical cu regim inaltime P este de appx. 5436,95 lei/mp conform Catalog „Evaluarea rapida a constructiilor – Cat. 5 Constructii pentru sanatate, asistenta sociala, agrement”, editura Matrixrom.

ii. tipuri de constructii, materiale de constructii, depreciere

Cladirea subiect face parte din domeniul public, se afla la dispozitia CL Giurgiusi nu a fost identificata depreciere economica pentru acest tip de constructie.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

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

3.1.2. CEREREA

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

3.1.3. OFERTA

Oferta de proprietati imobiliare este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi” (construite in general inainte de 1990) si cele „noi” (construite dupa aceasta data), pe de o parte si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. De exemplu, in zonele cu o structura rezidentiala mixta (blocuri si case/ vile), directiile generale de mai sus vor putea fi urmarite pentru segmentarea ofertei.

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

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

Cladirea subiect face parte din domeniul public iar spatiul subiect se afla la dispozitia CL GIURGIU si este asimilata constructiilor care sunt oferate pe piata imobiliara pentru inchiriere. Nu au fost identificate proprietati similare oferate la vanzare.

3.1.4. ECHILIBRUL

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

3.1.5. CONCLUZII

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, in ipoteza in care constructia ar apartine domeniului privat ar putea fi asimilata spatiilor comerciale cu utilizare tip birou/administrativ/cabinet medical.

Situația actuală

Oferta pentru închirieri de spatii prestari servicii/administrativ

Oferta de proprietăți de tip spatii prestari servicii pentru închiriere în mun. Giurgiu se manifestă din partea următorilor participanți pe piață:

- proprietari care dezvoltă o afacere în sine din închirierea spațiilor;
- proprietari care dețin spații în exces și care le închiriază pentru a-și crește veniturile;

Motivul principal al dezvoltării acestei piețe este nivelul chiriilor practicate pe piața din Giurgiu, nivel care permite recuperarea investiției în achiziționarea și modernizarea acestor spații într-un interval de timp de 10-15 ani. Revista "Valoarea oriunde este ea" menționează conform analizei de piata realizate de DARIAN DRS un grad de neocupare de cca 15% pentru orase medii.

Numărul de proprietăți de tip comercial oferite spre închiriere a crescut, majoritatea preferând să închirieze decât să vândă. În ceea ce privește spațiile comerciale oferite spre închiriere, în localitatea Giurgiu, oferta este relativ mare.

⁸SEV 100 – Cadrul general, par.14

Cererea de spații birouri si comerciale

Cererea potențială de proprietăți de tip cladiri de birouri si comerciale este in stagnare.

O parte din potentialii cumparatori se orientează spre construirea de cladiri de birouri motivația fiind faptul că diferența între prețul de cumpărare și cel de construire se regăsește în avantajele care rezultă din deținerea unei cladiri noi, moderne, care nu necesită adecvări sau compartimentări.

Rata de neocupare si rata de capitalizare

Rata de neocupare medie este de 10-15% conform studiilor de piata realizate de CBRE Romania, Colliers, Darian, Jones Langa LaSalle, etc prezentate in revista Valoarea, oriunde este ea. In zona in care se afla imobilul evaluat rata de neocupare este cuprinsa intre 10-15%.

In zona mediana, rata de capitalizare se incadreaza in intervalul 9,2% -10.5% conform studiu de piata realizat de evaluator. Evaluatorul a ales rata de capitalizare de 10.5% deoarece spatiul cu specific sanatate publica este amplasat in zona rezidentiala, Giurgiu este un oras secundar cu activitate economica restransa (in zona nu sunt prezenti angajatori de anvergura, orasul nu este conectat la rețeaua de autostrazi, veniturile sunt generate preponderent din activitati comerciale).

Cererea pentru închiriere de spații administrative/comerciale

În ceea ce privește cererea pentru închirierea de spatii de birouri aceasta a inregistrat o stagnare în ultima perioadă. Valorile oferite ale proprietatilor comerciale scoase la vanzare nu au inregistrat cresteri in ultima perioada.

Echilibrul pieței

Piața proprietăților imobiliare comerciale este în stagnare la nivelul orașului Giurgiu. Numărul tranzacțiilor este mediu, marea majoritate preferând să închirieze, nu să vândă.

În baza informațiilor prezentate, referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind oferte de spații de birouri si social-administrative pentru vânzare și închiriere, în urma analizei și interpretării datelor, în cele ce urmează, am realizat o delimitare a subpiețelor și o sinteză a valorilor.

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor și a chiriilor, precum și nivelurile de preț percepute de piață pentru diferitele dimensiuni ale amplasamentelor pe fiecare zonă în parte. În urma analizei au rezultat următoarele intervale de tranzacționare și chiriile aferente, pe baza cărora au fost estimate ratele de capitalizare. Cele mai cautate zone sunt zona centrala.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro, respectiv preturile de vanzare pentru terenuri/spatii comerciale sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea este scazuta fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea evaluata, acesta se identifica cu proprietatile cu destinatie de spatii socio-culturale, administrative, prestari servicii amplasate in zone cu vad specific activitatilor rezidentiale cu toate facilitatile asigurate, care ofera caracteristici medii - inferioare in special prin prisma amplasamentului.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

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

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

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

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

Deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca ar exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea proprietatii subiect, s-a concluzionat ca utilizarea administrativa/prestari servicii este cea mai buna.

1. spatiu industrial – proprietatea este amplasata in zona rezidentiala, fara acces pentru utilaje industriale, ca atare aceasta utilizare nu este permisa legal
2. spatiu comercial/administrativ-birouri – nu este asigurat vadul comercial necesar unei dezvoltari ca spatiu comercial, ci doar ca spatiu administrativ-birouri pe acest segment de activitate. Conform informatiilor colectate de pe piata si a verificarii ofertelor de inchiriere anterioare, spatii similare au fost oferite la inchiriere la valoarea de 5-8eur/mp.
3. proprietate rezidentiala –dotarile, facilitatile sunt specific unui spatiu cu utilizare socio-culturala, modificarile necesare (toaleta, incalzire etc) nu justifica schimbarea destinatiei.
4. teren liber –nu este cazul, obiectul raportului reprezinta o incinta in cadrul unei constructii.

In aceste conditii, CMBU este utilizarea ca spatiu pentru sanatate si asistenta sociala corespunzator utilizarii de la data evaluarii.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, s-au utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări ale valorii:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

Toate abordările, utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață, se bazează pe informații de piață.

Alegerea lor a depins de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață disponibile pentru analiză la data evaluării.

În cazul de față a fost utilizată abordarea prin cost, prezentarea acestora și rezultatul obținut este expus în cele ce urmează.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acestora cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Evaluatorul a identificat proprietăți similare tip teren liber ofertate la vânzare, ca atare aceasta abordare este utilizată pentru determinarea valorii terenului considerat liber de construcții.

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății evaluate de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextual pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). Aceasta abordare include două metode de bază:

- **Capitalizarea venitului**
- **Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)**

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Capitalizarea venitului se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare pentru proprietati comparabile. Metoda consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare. In aplicarea metodei se utilizeaza trei tipuri de venit:

- **(VBP)** venitul brut potential – materializeaza venitul total estimate a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima;
- **(VBE)** venitul brut efectiv – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- **(VNE)** venitul net efectiv – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie, etc.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii se transforma in valoarea proprietatii. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete, furnizate de piata imobiliara, privin tranzactiile incheiate (inchirieri, vanzari, cumparari). Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata, la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

Rata de capitalizare a fost calculata ca raport intre valoarea de oferta pentru inchiriere spatiu comercial/luna x nr de luni/an din care au fost scazute cheltuielile directe si indirecte si raportata valoarea ramasa la valoarea de vanzare ofertata.

Analiza DCF se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Chiria de piata⁹ este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

Valoarea medie a chiriilor pentru spatii similare in zona mediana este de 5-7 eur/mp, incadrata de marginile 3 - 9 eur/mp. Rata de capitalizare determinata de evaluator pe baza proprietatilor similare ofertate la vanzare /inchiriere este de 10.5% in conditiile unei rate de neocupare de 10% (1-1,5 luni/an) si cheltuieli aferente proprietarului de 2%.

Suprafata de calcul pentru abordarea prin venit este de cca 35 mp suprafata utila, corespunzator documentelor puse la dispozitie de catre proprietar si calculului realizat de evaluator pentru spatiul alcatuit din cabinet consultatii amplasat in cladirea dispensarului.

⁹ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Valoarea determinata prin abordarea prin venit a fost considerata relevanta pentru determinarea valorii de piata.

4.4. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un comparator nu va plati mai mult pentru un active decat costul necesar obtinerii unui active cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un comparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui active echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate.¹⁰

Aceasta abordare este aplicata, in general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire net (dupa deducerea deprecierei). Ea se utilizeaza cand fie nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Procedura de evaluare presupune:

1. Estimarea valorii terenului in ipoteza liber de constructii (cand este cazul);
2. Estimarea costurilor de inlocuire a constructiilor edificate pe teren;
3. Estimarea tuturor deprecierei(fizice, functionale si economice)si scaderea acestora din costul de inlocuire.

Terenul a fost evaluat, acesta face obiectul Raportului de evaluare.

In cazul constructiilor se va calcula un cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corecteaza apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential cumparator, fata de echivalentul sau modern. Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.¹¹

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

1. Metoda preluarii de pe piata imobiliara

¹⁰ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

¹¹ Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.22, 23 si 24

2. Metoda varsta-durata de viata

3. Metoda segregarii

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- **Deteriorarea fizica** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025). Deprecierea fizica este calculata pentru o uzura a unui spatiu aflat in stare satisfacatoare,cu varsta de 25 de ani.
- **Depreciere functionala** - reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025). Nu este identificata depreciere functionala.
- **Deprecierea externa** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025).A fost identificata depreciere externa de 13%.

4.5. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
Lei fTVA	Lei fTVA	Lei fTVA
-	2520	2760

4.6. RISCURI

Nu este cazul.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

În aplicarea abordărilor și metodelor pentru estimarea valorii DE PIATA, în scopul înregistrării în situațiile financiar-contabile, au fost utilizate date de intrare obținute din cataloage de specialitate. În **abordarea prin cost** s-a determinat costul și deprecierea aferente unui activ cu aceeași utilitate, prin intermediul analizei costului de înlocuire și a deprecierii specifice. Valoarea terenului a fost determinată utilizând **abordarea prin piață metoda comparației vânzărilor**.

Pentru a selecta valoarea justă cea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piața specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea **abordării prin cost** pentru construcții și **abordării prin piață** pentru teren s-au bazat pe date suficiente și relevante.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piața specifică prezentate în raport, au condus la faptul că **abordarea prin cost și abordarea prin piață sunt relevante și adecvate** pentru estimarea valorii DE PIATA a proprietății subiect, raportat la scopul evaluării – **determinarea valorii DE PIATA conform solicitării beneficiarului**.

Abordarea prin cost FTVA	69.000 lei
Abordarea prin venit FTVA	63.000 lei
Valoare redevență din concesiune/an corespunzător abordării prin venit	2520 lei FTVA

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR,
AUT. 0705/2025



CEAROM EVALUARI SRL

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

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.** Verificarea raportului de evaluare, pentru uzul intern al clientului, poate fi realizata de catre evaluatori interni sau de catre evaluatori externi, la solicitarea beneficiarului. Aceasta actiune va fi realizata de catre evaluatori autorizati, membri titulari ANEVAR, care nu pot fi aceeasi cu evaluatorii care au elaborat prezentul raport.
- 5.3.3.** 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 - Fotografii**
- Anexa Nr. 4 - Acte**

CEAROM EVALUARI SRL

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

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii**Estimarea valorii prin cost pentru determinarea valorii constructiei****Cost de inlocuire brut si net**

Valoarea suprafetei cladirii comune a fost calculata dpdv valoare ca un procent de 40% din suprafata spatiului util

	Poz.cadastru: 36341-C1	CF 36341
Colectia Evaluarea Rapida a Constructiilor, fisa2/cat.5		
Anul P.I.F.	2000	
Mediu de folosinta :	In mediu normal	
Starea tehnica de conditie calitativa :	satisfacatoare	
Vechimea	25	ani
Durata de serviciu:	80	ani
	0	
Uzura fizică stare satisfacatoare%	29,00%	
Depreciere externa %	13,00%	
valoare/mp - Uzura fizică stare satisfacatoare	2.886	
valoare CIN (lei) spatiu util si spatiu comun	59.631	

Valoarea de inlocuire

Denumire categorie lucrari	PU lei/mp	Ad Mp	Total 1965 - RON -
Constructii	4653,24	369,00	1.717.045,56
Instalatii electrice	244,91		90.371,79
Instalatii sanitare	538,8		198.817,20
Instalatii termice	293,89		108.445,41
Total 1965 ftva	5730,84		1.777.041,98
Corectii			
fara instalatie electrica de forta	-171,44	369,00	-63.261,36
Corectii constructive			
finisaje superioare	0	369,00	0,00
pentru acoperis tabla		369,00	0,00
centrala termica proprie	0	369,00	0,00
Total corectii			-53.160,81
Total general			1.723.881,18
Coeficient de actualizare			1,00
Total iun. 2025			1.723.881
Total valoare de inlocuire iun. 2025, RON			1.723.881
Total valoare de inlocuire ftva			4.672

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Calcul depreciere externa

Crt	Denumire	Oferta
a	Pret oferta proprietate similara	650.000,00 Euro
b	Ajustare pentru negociere (%)	15%
c	Pret oferta negociat $(1 \times (1-b))$	542.500,00 Euro
d	Suprafata teren	710,00 mp
e	Valoare estimata pentru teren (estimata de evaluator)	124,00 Euro/mp
f	Total valoare teren $(d \times e)$	88.040,00 Euro
g	Pret oferta ramasa pentru constructii $(c - f)$	454.460,00 Euro
h	CIB constructie (estimat de evaluator)	964,00 Euro/mp
i	Suprafata desfasurata constructie	600,00 mp
j	Total CIB constructie $(h \times i)$	578.400,00 Euro
k	Depreciere fizica (estimata de evaluator folosind durata de viata)	10%
l	Depreciere functionala	0%
m	CIB depreciat fizic si functional $(j \times (1-k) \times (1-l))$	520.560,00 Euro
n	Depreciere externa $((m-g)/m)$	13%

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-inchiriere-spatiu-comercial-600-mp-IDhRiaA.html>



Demetrius
Pe OLX de la data 11.11.2018
Activ pe OLX de la 12 septembrie 2018

Trimite mesaj

☎ 076 562 0370

Te-a mai interesat de acest anunț

LOCALITATE

📍 **Giurgiu**
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR:
Anunțul a fost publicat de către un
consumator înregistrat în sistemul de
informații al Agenției Naționale de Protecție
a Consumatorilor

Arată mai multe ▼

PUBLICAT

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Determinarea valorii terenului prin abordarea prin piata – valoarea terenului a fost considerata ce a intregului imobil, ulterior a fost realizata alocarea valorica pentru suprafata de 34,84 mp aferent subiect.

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		89.999	80.000	65.000
Suprafata- m ²	489,00	2.220,00	1.600,00	1.000,00
Pret oferta €/m ²		41	50	65
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-4	-5	-7
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 5% - 15% .Proprietatile comparabile 1 si 2 ofertate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective.		
Pret ajustat		36	45	59
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		36,5	45,0	58,5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		36	45	59
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		36	45	59
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	nov.25	nov.25	nov.25	sept.25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		36	45	59
Localizare	ierusalim 3000 med/central	Sos Prieteniei	Str. Negru Voda/Lucmar	Soseaua Bucuresti
Ajustare		35%	20%	0%
Valoarea ajustare		13	9	0
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari, proprietatile comparabile au cocalizare median - periferica, analiza de piata indica ajustare de cca 20% pentru amplasare inferioara, zona rezidentiala de case P/P+1 sau servicii comp 2 respectiv 35% comp 1		
Acces/ Vizibilitate	inf/inf	bun/ibun	inf/ibun	bun/bun
Ajustare		-10%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		-4	-2	-6
Explicatie ajustare		Comparabila 2 si comp 3 au fost ajustate pozitiv pentru acces din strada secundara/alee, aceasta nu permite dezvoltarea imobiliara superioara 5-10%.		
Utilizare	rezidential/comercial/admin	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari.		
Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT=1,5mpADC/mp , POT=50%	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-construcții in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.		
Deschidere	25	40	25	21
procentul laturilor	1,28	0,72	0,39	0,44
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari, deschiderea este suficienta pentru utilizarea in conformitate cu destinatia.		

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Suprafata	489	2.220	1.600	1.000
Ajustare		15%	5%	0%
Valoarea ajustare		5	2	0
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari comp 1 si 2 pentru costuri lotizare si timp aferent marketing suplimentar 1an			
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
		da	da	da
Ajustare neta		15	9	-6
		40%	20%	-10%
ajustare bruta		21,89	13,50	5,85
		60,00%	30,00%	10,00%
Pret ajustat		51	54	53
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	53	268		
Valoare teren	25.746	131.018		
valoare teren subiect	1.849	9.410		
Curs Euro	5,0889	0		
		51	54	53
		-5,41%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (51 E/mp la 54 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 1 a indicat ca valoarea acesteia este 53 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 9410 lei.

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (51 E/mp la 54 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 1 a indicat ca valoarea acesteia este 53 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 9403 lei.

Valoarea determinata prin abordarea prin cost este de 69.000 lei

Determinarea valorii prin abordarea prin venit

A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / utilizare	suprafata utila	unitara	Chirie (€)		%	Valoare	
			lunara	anuala		€	
1 spatiu cab med	14,00	9,00	126	1.512	Rata de neocupare	10,00%	151
2	0,00	9,00	0	0	Impozit pe proprietate	1,30%	176
3	0,00	9,00	0	0	Asigurare cladiri	0,50%	20
4			0	0	Cheltuieli aferente proprietarului	2,00%	27
5			0	0	Costuri cumulate		374
Venituri din chirii	14,00	9,00	126	1.512			
A. Venit brut din inchiriere				1.512	B. Costuri totale		374
A.1. Venit brut efectiv				1.361			
C. Venit net din inchiriere							1.138
D. Rata de capitalizare						9,2%	
E. Valoare de piata							12.438
F. Elemente aditionale care afecteaza valoarea							
G. Valoare de piata proprietate			1 € =	5,0889 lei	63.102 lei		12.438 €
					63.102 lei		12.400 €
					Valoare constructie lei		53.692
					Valoare teren lei		9.410
					redeventa anuala		2.524 lei
					redeventa lunara		210 lei

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Calcul rata de capitalizare

1	sp com	522,00	11,00	5.742	63.162	Rata de neocupar	12,00%	8.268
2		0,00	0,00	0	0	Impozit pe proprietate	1,3%	650
3				0	0	Asigurare cladiri	0,50%	100
4				0	0			
5				0	0	Chelt af propr	2,00%	1.213
Venituri din		522,00	11,00	5.742	68.904	Costuri cumulate		10.231
A. Venit brut din inchiriere					68.904	B. Costuri totale		10.231
A.1. Venit brut efectiv					60.636			
C. Venit net din inchiriere								58.673
D. Rata de capitalizare						10,0%		
E. Valoare de piata								586.728
G.						0 lei		586.728 €

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-2-spatii-comerciale-IDhwR1u.html>

Vând sau închiriez 2 spatii comerciale în Giurgiu, sos București (vis a vis de parcul Mihai Viteazul) unul din spatii este amenajat ca sala de fitness afacere la cheie (cu toată aparatura necesara) la demisol cu vestiare, sauna, grupuri sanitare, 432 mp si cu posibilitate de extindere terasa aprox 300 mp; cel de-al 2-lea spatiu are 90 mp cu toate utilitățile și grup sanitar, este renovat modern, împărțit în 3 camere, posibilitate deschidere clinica medicala, birouri, etc.

Pentru vânzare accept unele variante imobiliare în Giurgiu sau București sau variante auto.



☎ 076 454 7011

15p multe imagini pe aceasta pag

LOCALITATE

Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acord asunt a fost publicat de catre univ

La achizitie, regula generala este ca univ
trebuie sa prezinte actele necesare care sa poa

Azată mai multe

Vând/inchiriez 2 spatii comerciale

11 € Preturi negociabile

A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / util	suprafata	Chirie (€)			%	Valoare	
		unitara	lunara	anuala		€	
1 sp com	2.159,00	5,50	11.875	65.310	Rata de neocupare	15,00%	21.374
2	0,00	0,00	0	0	Impozit pe proprietate	1,30%	25.260
3			0	0	Asigurare cladiri	0,50%	600
4			0	0			
5			0	0	Chelt af propr	2,00%	2.422
Venituri din		2.159,00	5,50	11.875	Costuri cumulate		49.657
A. Venit brut din inchiriere					B. Costuri totale		49.657
A.1. Venit brut efectiv							
C. Venit net din inchiriere							92.837
D. Rata de capitalizare					9,2%		
E. Valoare de piata							1.014.614
G.					0 lei		1.014.614 €

Valoarea determinata prin abordarea prin venit este de 63.000 lei

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Comparabile utilizate pentru determinarea valorii terenului

Comp 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2220-mp-soseaua-prieteniei-IDFuJY>



Teren intravilan 2220 mp , Soseaua Prieteniei

89 999 € 41 €/m²

Giurgiu, Giurgiu

Teren de vânzare



Eugen Stanciu

Happy Home Imobiliare

Laurentiu Emil Vieru

emilia.matei80@yahoo.com

+40 746601913

Teren intravilan 2220 mp de vanzare in municipiul Giurgiu, situat pe Soseaua Prieteniei, la doar 2 km de autostrada si foarte aproape de granita cu Bulgaria. Proprietatea se afla intr-o zona in dezvoltare, cu acces facil la artere principale si utilitati.

Terenul are o suprafata totala de 2220 mp si este incadrat in categoria de folosinta curti-construcții, conform extrasului de plan cadastral si certificatului de urbanism emis in iunie 2024.

Conform certificatului de urbanism, terenul se afla in intravilanul municipiului Giurgiu si permite constructia de locuinte individuale sau colective, spatii comerciale, servicii, birouri, restaurante, pensiuni, activitati recreative si alte functiuni compatibile. Se admite un regim de inaltime de pana la P 4 etaje, un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de 50% si un coeficient de utilizare a terenului (CUT) de 1,5.

Zona beneficiaza de retele edilitare pentru apa, canalizare, gaze si energie electrica, cu acces direct la drum public. Terenul este drept, cu forma regulata, ideal pentru dezvoltare rezidentiala sau investitie imobiliara.

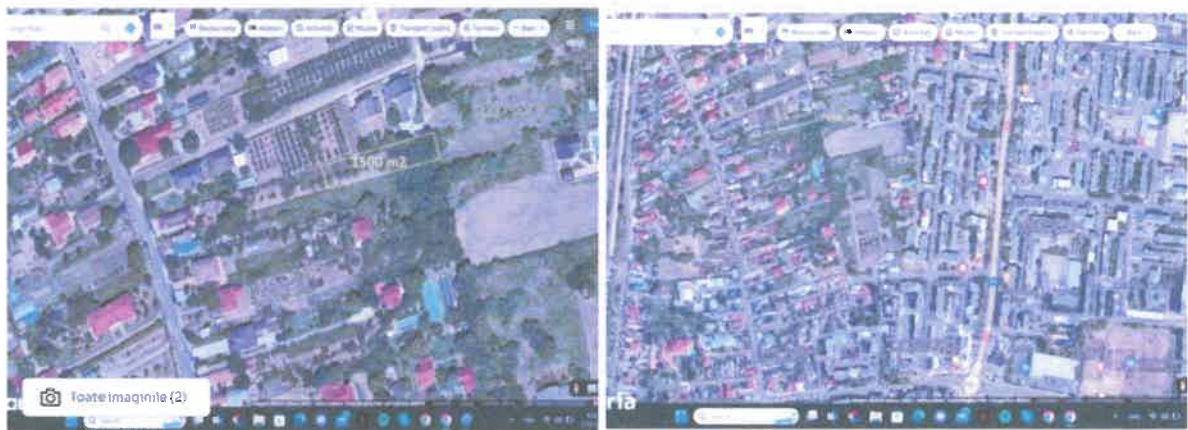
Proprietatea este intabulata, fara sarcini, cu documentatie completa si actualizata.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

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



Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

55 € 0 €/m²



Victor Nitu

0766 949 976

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



CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Comp 3

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



Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

65 000 € Preț negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

☐ Persoana fizică ☐ Suprafața utilă: 1 000 m²

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

- Suprafață: 1000 mp, deschidere 21 m
- Preț: 65 000 € negociabil
- Utilități: Apa, canal, gaze
- Locație: Lângă drum principal, în zona cu acces rapid la centrul orașului

Idéal pentru construcții rezidențiale sau comerciale, zona cu acces rapid la centrul orașului.

Postat 30 aprilie 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Preț negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

☐ Persoana fizică ☐ Suprafața utilă: 1 000 m²

DESCRIERE

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

Detalii suplimentare:

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

PRIVAT

AUTO

84.175,2 RON (IVA 12%)

Model: 2018, 1.6, 110 CV

Trimite mesaj

☎ 071 711 1111

1. Nu este permisă publicarea anunțurilor în același timp

LOCUITATE

GIURGIU

Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Având acces la date publicate de către vânzător pe

platforma, puteți urmări evoluția vânzării și a

Arată mai multe



Ca urmare, legile privind
se aplică în cazul achiziției

Arată mai multe

CEAROM EVALUARI SRL

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

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



50 € 0 €/m²

☎ 0760 158 402

Nutrition®

[illegible]

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

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren

30 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Vezi toate anunțurile

Vădit pe 20/12/2016 8:24 11 PM

Specificații

Suprafata terenului

268 m²

Descriere

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

Contactează vânzătorul

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?



Eugenia

Vezi toate anunțurile

0762660997

Comparabile utilizate in studiul de piata

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-str-paltinului/81022fd52f2671h11427ih78g758f892.html?_gl=1*152lfyi*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw-3GBhAYEiwAjh9fUHIT4bjsJgaustEettb-X86kAGojNxSbhyz3D7TBhlbZpzA90517YRoCUsoQAvD_BwE

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului

27 000 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu

Vezi toate anunțurile

Vădit pe 18/11/2025 10:00:00 AM



Alex Geo

Vezi toate anunțurile

0722997697

Contactează vânzătorul

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe



CEAROM EVALUARI SRL

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

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

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

Descriere

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



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



Publicat la 12/09/2020

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

65 000 € Pretul e negociabil

☐ PROMOVEAZA ☐ REACTUALIZEAZA

☐ Persoana fizica ☐ Subiect de drept 1000 mp

DESCRIERE

Terenul este situat pe strada Bucuresti, strada este asfaltata, cu toate acestea, drumul este foarte stramt, este un teren datat, pentru constructii de rezidenta.

Detalii suplimentare:

- Suprafata: 1000 mp, din care 500 mp sunt asfaltati
- Pret: 65.000 € negociabil
- Locatie: in apropiere de strada Bucuresti, strada este asfaltata

Interesati pentru mai multe detalii, va rugam sa contactati persoana de contact din contacte.

PRIVAT



Auto

Renault Clio 1.6i 16V 115 CV
Anul: 2008, Km: 150.000

Transfer mesaj

0711 111 111

Realizator: Serviciul de Marketing al Zalando

LOCALITATE



Google



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat pe site-ul Zalando.ro pe data de 12/09/2020.

Pe site-ul Zalando.ro sunt publicate toate datele necesare pentru a proteja drepturile consumatorilor.

Arată mai multe



CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Comparabile utilizate pentru studiu de piata – abordarea prin venit

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-giurgiu-central-60-240511355>

Spatiu comercial central - de inchiriat

Centru zona Giurgiu - MECHANIC

15 €/mp / luna

48.750 € / luna



Trimite linkul unui prieten pe:

Spatiu comercial central - de inchiriat

VPI Real Estate Romania va propune spre inchiriere un spatiu comercial situat central, lângă piața principală. Proprietatea dispune de 2 camere, baie si grădina: va așteptăm pentru vizionare.

mai multe detalii la numărul de telefon [0763615813](tel:0763615813) [Apelează acum](#)

[Citește mai mult](#)

Specificații

ID anunt: X01104300

Actualizat in: 04.09.2024

Tip imobil:	Spatiu stradal	Nr. locuri parcare:	2
Suprafața utilă totală:	130 mp	Stadiu construcție:	Există
Regim înălțime:	P+1E	An construcție:	1990 (Există)
		Destinație recomandată:	Spațiu stradal

UTILITĂȚI GENERALE

Apa
Canalizare
Curent

COMISION

negociabil

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-inchiriere-spatiu-comercial-600-mp-IDhRiaA.html>



Publicat 02 octombrie 2024.

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €



Demetrius

Pe OLX din martie 2013

Activ pe 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 562 0370



Mai multe anunțuri ale acestui vizitator

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu

5,755 km de la tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un



Utilizator. Legile privind drepturile con-
sumatorilor se aplică în cazul achizițiilor de către clienți.

Arată mai multe ▾

Publicat pe

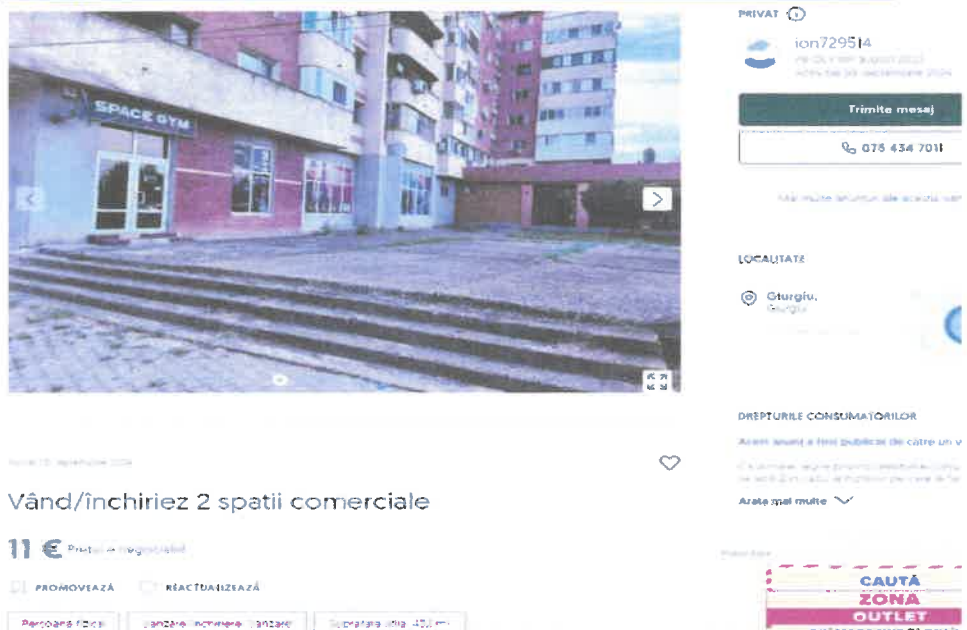
CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Analiza piata - Calcul rata de capitalizare

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-2-spatii-comerciale-IDhwR1u.html>



PRIVAT

ion729514
membru din august 2014
verificat la nivel de utilizator

Trimite mesaj

075 434 7011

Localitate: Oturgiu, Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

Am primit deja multe comentarii de la clienți și am fost foarte mulțumit de ei.

Aziți și mai multe

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Vânzare închiriere

Suprafață: 111 m²

CAUTA ZONA OUTLET

Evaluatorul a negociat cu proprietarul spatiului comercial valoarea de vanzare a acestuia, aceasta fiind 1250eur/mp inclusiv echipamente fitness a caror valoare de revanzare este cca 10000euro. Rata de capitalizare a fost determinata prin raportarea directa a valorii de vanzare la valoarea chiriei, fara negociere si ofera informatii cu privire la pragul minim al nivelului ratelor de capitalizare.

Evaluatorul a considerat concludenta rata de capitalizare prezentata de DARIAN DRS in revista "Valoarea oriunde este ea".

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-1126996?cq_src=google_ads&cq_cmp=20571238706&cq_term=&cq_plac=&cq_net=g&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcim51PJ02Uicle0Wz70Wljl2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAoz_EALw_wcB

Spatiu comercial Giurgiu

874.272 €



Vezi Hartă

Descriere

Spatiu comercial Giurgiu

Proprietatea este compusa dintr-o constructie cu un regim de inaltimbe 5+1+2B, avand destinatia de sediu administrativ si terenul aferent acesteia in suprafata de 480 mp, in cota indiviza. Imobilul este amplasat in zona centrala a Municipiului Giurgiu, subzona Piata Mare, str. Vlad Iepes, fapt pentru care imobilul beneficiaza de o vizibilitate foarte buna.

Avandarea: 480/100/100

Amplasat in: GIURGIU

Tip imobil:

Clădire de birouri / Regim înaltimbe

P+2E

Suprafata utila totala:

2013 mp / An constructiei:

1994

eta:

Demisol / 2 / Destinatia recomandata:

Clădire de birouri

Alte detalii:

Proprietatea este compusa dintr-o constructie cu un regim de inaltimbe 5+1+2B, avand destinatia de sediu administrativ si terenul aferent acesteia in suprafata de 480 mp, in cota indiviza. Imobilul este amplasat in zona centrala a Municipiului Giurgiu, subzona Piata Mare, str. Vlad Iepes, fapt pentru care imobilul beneficiaza de o vizibilitate foarte buna.

Clasa energetica: C

Consumul anual specific de energie (kWh/m2an): 265

Indice de emisii echivalent CO2 (kgCO2/m2an): 123

Suprafata construita: 2557 mp

Incalzire: 20

Utilitati: Utilitati generale (fieratori)

pret vanzare: 874.272

monedavanzare: EUR

pret vanzare mp: 434.31

monedavanzare mp: EUR

Andrei Grecu
Estate
SERVED PROPERTY SERVICES

0731038646
0213086131 / 0213275954

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Messenger Email

Activati notificările pentru a primi alerte despre proprietăți noi.

Activati

Case Prefabricate lefite

Click pe harta de mai jos pentru a vedea locația exactă a proprietății.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Direct proprietar, inchiriez cladire comerciala compusa din parter inalt cu 8 camere in suprafata de 175 mp utili si demisol compus din 4 camere+dependinte in suprafata de 64mp utili si curte proprie in suprafata de 165 mp. Cladirea are 5 cai de acces: din bulevard, de pe lateral si din spate. Se inchiriaza integral la pretul de 8euro/mp sau partial la un alt pret.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-vind-spatiu-comercial-ultracentral-la-strada-IDimUml.html>



Actualizat: septembrie 2024

Închiriez/Vînd, Spațiu Comercial, Ultracentral, la Stradă

5 € Prețuri negociabile

PRIVAT ⓘ



Constantin

Pe OLX din mai 2017

Activ de 04 octombrie 2024

Trimite mesaj

☎ 077 383 0422



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător

Ca urmare a legii privind drepturile consumatorilor în cazul achizițiilor pe care le faceți

Arată mai multe ✓

Publicitate

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Etaj:	parter
Destinatia proprietatii:	birouri
Tip cladire:	cladire de birouri
Stare:	destinatie noua
Tip proprietate:	proprietate utilizata
Tip vânzător:	agenție

Caracteristici

Descriere

Cladire de birouri S + P + 2E, 1997, avand o suprafata construita la sol de 753 mp si suprafata utila totala de 2.159 mp. Terenul aferent cladirii este de 893 mp la care se mai adauga o suprafata de 423 mp, concesionata de la primarie. Cladirea are propriul sistem de incalzire, doua centrale termice gaz, aer condiționat și supraveghere video. Dispune de toate utilitățile zonei (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale). Imobilul este situat în centrul Municipiului Giurgiu pe Str. Vasile Alecsandri zona rezidențială și administrativă, într-un perimetru delimitat de Strada Vasile Alecsandri, Strada Salciei și Bvd Bucuresti la aproximativ 300 m de Primaria Giurgiu, avand ca vecinatati Piata Mare.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-2-spatii-comerciale-IDhwR1u.html>



PRIVAT ⓘ



ion729514

Pe OLX din august 2023

Activ din 09 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 434 7011

Mai multe informații acestui vân

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu

Vezi harta mare

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

Că știm că legea privind drepturile conso
se aplică în cazul achizițiilor pe care le faci

Arată mai multe ✓

Pubblicitate



Profilul este verificat OLX

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Pretul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Vânzare/închiriere/Vânzare

Suprafata totala 432 m²

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Vând sau închiriez 2 spatii comerciale în giurgiu , sos București (vis a vis de parcul Mihai Viteazul) unu din spatii este amenajat că sala de fitness afacere la cheie (cu toată aparatura necesara) la demisol cu vestiare ,sauna ,grupuri sanitare , 432 mp si cu posibilitate de extindere terasa aprox 300 mp , cel de-al 2 lea spatiu are 90 mp cu toate utilitățile și grup sanitar , este renovat modern ,împărțit în 3 camere ,posibilitate deschidere clinica medicala ,birouri ,etc

Pentru vânzare accept unele variante imobiliare în giurgiu sau București sau variante auto

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDinJmr.html>



072 674 1618

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu

vezi harta

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

Ca urmare, reține privind drepturile con-
se aplică în cazul achizițiilor pe care se f

Arată mai multe

Pozitat 07 septembrie 2019

Spatiu Comercial

88 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Subrațata utila: 95 m²

DESCRIERE

Spatiu comercial sup.parter 95mp subso 180mp curent 380v
Acces din sos principala
Pret 68000 euro

Spatiu comercial

85 000 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu



0726741618

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriere-spatiu-IDhTChm.html>



Bevanu

Pe OLX din septembrie 2017

Activ pe 26 iunie 2024

Trimite mesaj

072 998 8253

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Giurgiu.

Giurgiu

5.0/5 (100 review-uri)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător profesional

Ca urmare a legislației privind drepturile consumatorilor, se aplică în cazul achizițiilor pe care le faci

Arată mai multe

Publicat de

CAUTĂ ZONA

Spatiu de închiriat cu o suprafață de 100m patrati, poate fi utilizat pentru diferite activități: (comerț, prestări servicii, etc.)

Spațiul are toate utilitățile necesare

Este situat stradal pe Bld. Bucuresti, lângă Kaufland

4000 lei negociabil, 3500 lei pentru plata 3 luni in avans si contract 24 luni.

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/lu2mobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-de-inchiriat/h4722d5i59d972g7eg748e964g92d71i.html>

Spatiu de inchiriat

5 EUR

0720960684

0720960684



Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă favor...

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 339

Raportează



Maria

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila 30, 0 m²

Descriere

Închiriez un spațiu potrivit pentru o gamă largă de activități: comerciale, prestări servicii, birou, etc.

Spațiul are 2 intrări, ceea ce facilitează accesul livrărilor.

Există posibilitate de parcare, stradal în fața spațiului.

Locație: Bulevardul 1907 Nr 72 Giurgiu
Suprafață: 30 mp2



CEAROM EVALUARI SRL

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

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-ideal-pentru-birouri-cabinet-showroom/i0g9e71ghd0470751f105d009d03ie69.html>

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri, cabinet, showroom.

1 600 RON

0724541747

Publicat: 24.09.2018 V. 100.000.000



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este vală

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 169

Recomenză



Ovidiu

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafața utilă 60.0 m²

Descriere

Inchiriez spațiu ideal pentru birouri, cabinet, showroom.

Vezi detalii pe www.commo.ro

0724541747



CEAROM EVALUARI SRL

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

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/e01d1ifg680d72651di62793g6f6h482.html>

Spatiu comercial de inchiriat

3 000 RON

0701270537

📍 [Galați, Galați](#) 📍 [Lec. Cernăți](#)



Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

📎 Adaugă fișier ?

Trimite

👉 Fă ofertă

👁 Vizualizări: 224

🚩 Raportează



Elena Bongioi

📞 Telefon validat

Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Specificații

Suprafata utila

100,0 m²

Descriere

spatiu comercial stradal de inchiriat

Bar, terasă, depozit, baie, 100 mp. Momentan activează ca bar, posibil preluare contract, însă se pot face și alte activități comerciale.

Mai multe detalii la telefon sau la adresa menționată B-dul Ac. Miron Nicolescu nr. 1p
3000 lei/lună

Distribuie anunțul pe



CEAROM EVALUARI SRL

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

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/inchiriez-spatiu-ultracentral/1h322f18i6g9777ed2550gdf427d30ig.html>

Închiriez spatiu ultracentral

350 EUR

0763615813

0763615813



Eună, mă interesează oferta duminică voastră. Mai este valabilă?

Adaugă favor ?

Trimit

Fă ofertă

Vizualizări: 90

Raportează



Jeni

vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila

100.0 m²

Descriere

Spațiu ultracentral în spatele pieții centrale str. Cuza Voda Nr 2 renovat toate utilitățile, suprafața totală plus curte: 150mp Liber de la 1 septembrie 2024 Pret 350euro luna Tel



Spatiu comercial central - de închiriat

48.750 € /lună

Centru Cluj - zona centrală



Salvează



Administrator

VP REAL ESTATE



0724762576

Apelază acum

De fapt clădirea are 70 mp, curtea 60 mp, valoare de inchiriere 5 eur/mp neg. toate utilitatile fara incalzire

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-inchiriere-spatiu-comercial-600-mp-IDhRiaA.html>



Publicat 20 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €

Spatiu comercial "DOI PAPUCI"

Giurgiu, sos. Bucuresti nr. Ansamblu IS

Parter 420 mp

Etaj 180 mp

Teren 710 mp

Deschidere la strada, 36 ml.

Posibilitate de extindere, supraetajare, etc. dacă se renunță la terasa se pot amenaja 16 locuri de parcare.

Plata in rate direct prin proprietar fara comisioane, dobânzi.

Acceptăm si unele schimburi, variante!



Demetrius

Pe OLX din martie 2013

Activ de 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 562 0370



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu

100% REALIZAT



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un



Consumator. Legile privind drepturile con-
sumatorilor se aplică în cazul achizițiilor pe care le-ți

Arată mai multe ▾

Publicat de

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-giurgiu-central-222718862>

Spațiu comercial 749,85 mp, GIURGIU

5.248 € / lună



Sau la intrare / mp utile: 749,85 mp
Tip clădire: Clădire de birouri
Nr. etaje: 2

Georgiana Anghelus
Direct Proprietar

0731038276
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Reportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare

Activează Notificările

Spațiu de birouri situat în Giurgiu, Str. Vlad Tepes nr. 14. Spațiul este situat lângă piața centrală a orașului, într-o clădire individuală, la parterul careia își desfășoară activitatea Banca Comercială Română. Parcare: În fața spațiului există parcare amenajată pe domeniul public. Transport public: Autobuz.

Structura Clădirii: Subsol + Parter + 2 Etaje.

Suprafața disponibilă totală 749,85 mp dispusă astfel: 271,50 mp Parter, 299,65 mp Etajul 1, 178,69 mp Etajul 2.

Chiria pentru întregul spațiu: 7 Euro/mp/lună

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-giurgiu-nord-est-50mp-271210420>

SPATIU COMERCIAL STRADAL, SE POATE COMPARTIMENTA INTRE 50 - 400 mp

350 € + TVA / lună

Imobiliare Giurgiu - Vapzi Herta



Spațiul de inchiriat se află exact pe bulevardul principal al orașului.

Este un spațiu generos dar se poate inchiria separat.

MINIM 50 MP cu intrare separată

Compartimentarea se poate realiza după nevoile fiecăruia ideal pentru

Farmacie, cafenea, magazin alimentar, cabinet medical, notariat, etc.

La nevoie se oferă și acces prin spate pentru aprovizionare

Toaletele se pot amenaja oriunde pe suprafața spațiului

Mihai Alexandru
Imobiliare.ro

0768445569
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Anexa Nr. 3 - Fotografii



CEAROM EVALUARI SRL

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

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

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36341 Giurgiu

nr. cerere	142489
Ziua	12
Luna	11
Anul	2025
Cod verificare 30027050875	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str. IERUSALIM 3000, Nr. 5-9

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36341	489	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36341-C1	Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str. IERUSALIM 3000, Nr. 5-9	S. construită la sol: 369 mp; P-C1- CAS-Imobil, fundatie beton, pereti BCA, acoperis Lindab

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
70022 / 22/10/2019	
Act Administrativ nr. 45, din 03/03/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 148, din 28/04/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL GIURGIU DOMENIUL PUBLIC	

C. Partea III. SARCINI

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 678/2001.

Pagina 1 din 3

Adresa pentru informații și cereri: Biroul ANCP Giurgiu

Procedura de lucru nr. 1/1

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

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

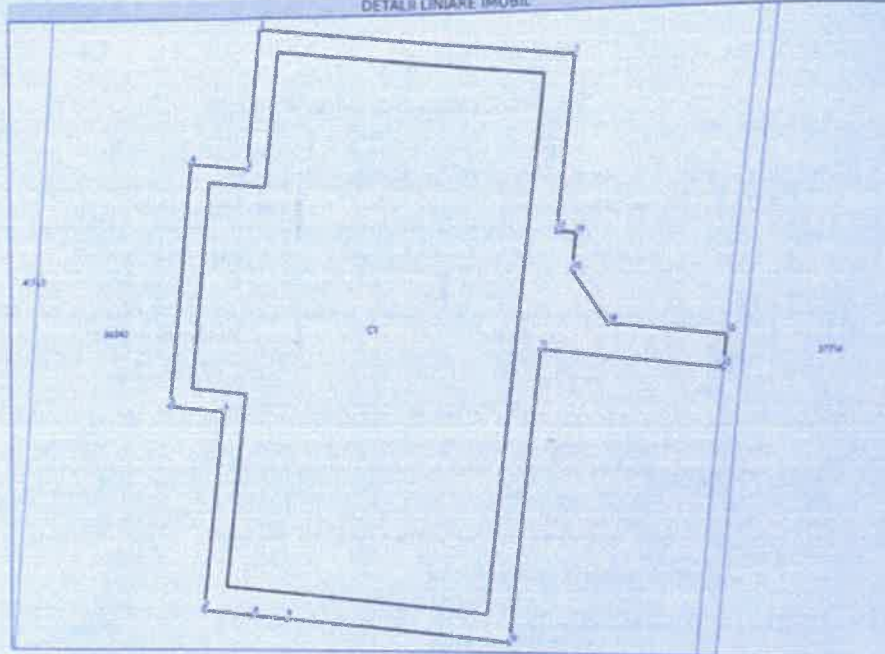
Carte Funciară Nr. 36341 Comună/Urmasimunicipi
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
36341	489	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Destinatie teren	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	489	-	-	-	teren neimprejmuit

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	36341-C1	constructii administrative si social culturale	369	Cu acte	S. construita la sol: 369 mp; P-C1- CAS-Imobil fundatie beton, pereti BCA, acoperis Lindab

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	15.343
2	3	6.768
3	4	2.768

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Nr. cerere	13372
Anul	2016
Luna	03
Zile	22

REFERAT DE ADMITERE
(apartamentare)

Domnului/Domnei CUCU DORIN
Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 13372 din data 22.03.2016, va informăm:

Imobilul situat în județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9 având numărul cadastral 36341-C1 a fost dezmembrat în următoarele unități individuale:

- 36341-C1-U1- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 1 având suprafața utilă de 55,47 mp
- 36341-C1-U2- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 2 având suprafața utilă de 32,45 mp
- 36341-C1-U3- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 3 având suprafața utilă de 16,08 mp
- 36341-C1-U4- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 4 având suprafața utilă de 4,27 mp
- 36341-C1-U5- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 5 având suprafața utilă de 18,29 mp
- 36341-C1-U6- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 6 având suprafața utilă de 3,11 mp
- 36341-C1-U7- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 7 având suprafața utilă de 4,26 mp
- 36341-C1-U8- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 8 având suprafața utilă de 14,76 mp
- 36341-C1-U9- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 9 având suprafața utilă de 32,08 mp
- 36341-C1-U10- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 10 având suprafața utilă de 3,55 mp
- 36341-C1-U11- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 11 având suprafața utilă de 32,9 mp
- 36341-C1-U12- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 12 având suprafața utilă de 14,88 mp
- 36341-C1-U13- județ GIURGIU, UAT Giurgiu, localitate Giurgiu, str IERUSALIM 3000, nr. 5-9, et. P, ap. 13 având suprafața utilă de 14,8 mp

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Scale 1:100

This is a detailed floor plan of the 10th floor of the World Trade Center. The plan shows a complex arrangement of rooms, many of which are labeled with room numbers in boxes (U1 through U13) and their respective dimensions. Key rooms include:

- U1:** DEPOSIT (Sum 15.75 sq), BROU (Sum 9.31 sq), OFFICE (Sum 16.85 sq), OFFICE (Sum 6.53 sq), HOL (Sum 10.35 sq).
- U2:** CABINET MEDICAL (Sum 17.36 sq), CABINET (Sum 4.57 sq), HOL (Sum 4.89 sq), HOL (Sum 4.62 sq).
- U3:** DEPOSIT (Sum 13.05 sq), CABINET MEDICAL (Sum 18.38 sq), HOL (Sum 14.74 sq).
- U4:** DEPOSIT (Sum 14.37 sq), HOL (Sum 14.74 sq).
- U5:** CABINET MEDICAL (Sum 18.38 sq), HOL (Sum 14.74 sq).
- U6:** DEPOSIT (Sum 11.11 sq), CABINET MEDICAL (Sum 14.76 sq).
- U7:** DEPOSIT (Sum 1.38 sq), CABINET MEDICAL (Sum 14.76 sq).
- U8:** CABINET MEDICAL (Sum 14.76 sq), CABINET MEDICAL (Sum 14.76 sq).
- U9:** CABINET MEDICAL (Sum 14.76 sq), CABINET MEDICAL (Sum 14.76 sq).
- U10:** CABINET MEDICAL (Sum 14.76 sq), CABINET MEDICAL (Sum 14.76 sq).
- U11:** CABINET MEDICAL (Sum 14.76 sq), CABINET MEDICAL (Sum 14.76 sq).
- U12:** CABINET MEDICAL (Sum 14.76 sq), CABINET MEDICAL (Sum 14.76 sq).
- U13:** CABINET MEDICAL (Sum 14.76 sq), CABINET MEDICAL (Sum 14.76 sq).

The plan also includes various other rooms and corridors, with dimensions provided for each. A legend in the bottom right corner identifies the symbols used for different room types and features.

[illegible]

DATE RECEIVED	DATE
FFA CLASS	August 2008
RECEIVED FROM	DATE
RECEIVED FROM	

Foreign Consul General

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

ROMÂNIA



Județul GIURGIU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea trecerii din domeniul privat în domeniul public al Municipiului Giurgiu a construcției „Dispensar medical uman nr.5-9” și terenului aferent, situată în Municipiul Giurgiu, strada Ierusalim 3000, adiacent prelungirii strada Decebal

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.5.798/17.02.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.5.799/17.02.2017;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile Legii nr.7/1996 a Cadastrului și a Publicității Imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, actualizată, ale art.858-865 din Noul Cod Civil și Anexa 2 la Hotărârea Guvernului nr.968/05.09.2002 privind atestarea domeniului public al Județului Giurgiu, precum și al Municipiului Giurgiu, orașelor și comunelor din Județul Giurgiu.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.“c” și art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă trecerea din domeniul privat în domeniul public al Municipiului Giurgiu a construcției „Dispensar medical uman nr.5-9”, în suprafață de 369,00 mp. și terenului aferent în suprafață de 1.282,03 mp., având număr cadastral 36073, situată în Municipiul Giurgiu, strada Ierusalim 3000, adiacent prelungirii strada Decebal, conform planului de situație scara 1:500, prezentat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă modificarea Anexei la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.273/29.07.2015 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care fac parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, înscrise în Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.135/26.08.1999, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.76/16.05.2002 privind

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Art.2. Prezenta Hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu – Compartimentul Patrimoniu și Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, Serviciului Juridic – Administrație Locală, Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dragomir 4571



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Rogă Petre

Giurgiu, 28 aprilie 2017
Nr. 148

Adoptat cu un vot în plus, din 21 voturi pentru, din 21 voturi prezente

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

În temeiul art.36, alin.(2), lit.c" și art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001 republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.45/03.03.2017 privind aprobarea trecerii din domeniul privat în domeniul public al Municipiului Giurgiu a construcției „Dispensar medical uman nr.5-9” și a terenului aferent, situate în Municipiul Giurgiu, strada Ierusalim 3000, adiacent prelungirii strada Decebal, după cum urmează:

a) Articolul 1 va avea următorul conținut:

„Art.1. Se aprobă trecerea din domeniul privat în domeniul public al Municipiului Giurgiu a următoarelor imobile după cum urmează:

- construcție „Dispensar medical uman nr.5-9” în suprafață de 369,00 mp., situată în Municipiul Giurgiu, strada Ierusalim 3000, adiacent prelungirii strada Decebal, și teren aferent în suprafață de 489,00 mp., înscrise în Cartea Funciară nr. 36341 a localității Giurgiu, având numărul cadastral 36341, conform planului de situație scara 1:500, prezentat în anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

- teren în suprafață de 793,00 mp., înscris în cartea funciară nr.36542, având numărul cadastral 36342, conform planului de situație scara 1:500, prezentat în anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.”

b) Articolul 2 va avea următorul conținut:

„Art.2. Se aprobă modificarea Anexei 2 la Hotărârea nr.273/29.07.2015 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care fac parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, înscrise în Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.135/26.08.1999 modificată și completată prin Hotărârea nr.76/16.05.2002, privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Giurgiu, în sensul:

- menținerii în inventar a poziției 48 la Cap. d. - Terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea Consiliul local și Primăria precum și instituțiile publice de interes local cum sunt: teatre, case de cultură, case și palatele copiilor, biblioteci, muzee, grădinițe, cămine, policlinici, cămine de copii, de bătrâni și pentru persoane cu handicap și alte asemenea instituții, cu datele de identificare prezentate la art.1, alin.(1) din prezenta hotărâre;

- completării Cap. d. - Terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea Consiliul local și Primăria precum și instituțiile publice de interes local cum sunt: teatre, case de cultură, case și palatele copiilor, biblioteci, muzee, grădinițe, cămine, policlinici, cămine de copii, de bătrâni și pentru persoane cu handicap și alte asemenea instituții, cu poziția 135, având datele de identificare prezentate la art.1, alin.(2) din prezenta hotărâre.”



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Strada Libertății, nr. 1
106026, Giurgiu, Județul Giurgiu

Cod postal: 090000
Tel: 0725623456
E-mail: consiliullocal@giurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.126.182/18.11.2025

Către:

S.C. CEAROM EVALUĂRI S.R.L.

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

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.106026/23.09.2025, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței pentru concesiunea cabinetului medical în suprafață utilă de 14,76 mp, ceea ce îi corespunde o suprafață construită din clădire de 26,269 mp.(inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 34,84, care face parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Ierusalim 3000, nr.5-9, pe o perioadă de 25 ani

Anexăm alăturat cartea funciară nr.36343 și dezmembrarea imobilului în unități individuale

PRIMAR
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIUL
DIRECTOR EXECUTIV
TRĂISTARU CRISTIAN

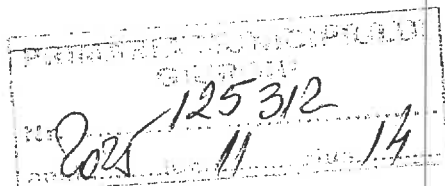
ÎNTOCMIT,
BURCEA MĂDĂLINA

CEAROM EVALUARI SRL

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

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

Domnule Primar,



Subsemnat Dr. Miralcea Anca-Maria, în calitate
de medic specialist medicină de familie, vă rog
să binevoiți să îmi aprobați concesionarea cabinetului
medical rămas disponibil din cadrul dispensarului
nr. 5-9, strada Ierusalim 3000, Municipiul Giurgiu.

11.11.2005

Domnului primar al municipiului Giurgiu.



ANAF

Directia Generală Regională
a Finanțelor Publice - Ploiești

ROMÂNIA
MINISTERUL FINANTELOR
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ
CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ

Seria A Nr. 1637651

Denumire/Nume si prenume:

CABINET MEDICAL INDIVIDUAL - DR.MIHALCEA ANCA-MARIA

CNP :

Domiciliul fiscal: JUD. GIURGIU, MUN. GIURGIU,
STR. IERUSALIM 3000, Nr.5-9

Emitent

0000000000000000000000001067178571

A

Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.):

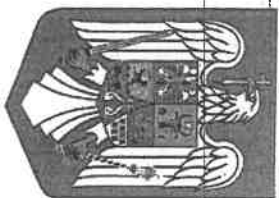
51441435

12.03.2025

Data atribuirii (C.I.F.):

12.03.2025

Data eliberării:



ROMÂNIA
MINISTERUL SĂNĂTĂȚII

CERTIFICAT

DE MEDIC SPECIALIST MEDICINĂ DE FAMILIE

Se certifică prin prezentul că:

MIHALCEA I.D. ANCA-MARIA

este confirmat(ă)

MEDIC

specialist în specialitatea

MEDICINĂ DE FAMILIE

prin Ordinul Ministrului Sănătății

Nr.

57

din

17.01.2025

pe baza examenului susținut în sesiunea OCTOMBRIE 2024 și promovat cu media generală 8,92

Eliberat la data de 20.01.2025 cu numărul 58370

Prezentul certificat s-a eliberat în conformitate cu prevederile legale.

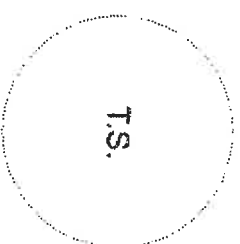
DIRECTOR,

BOGDAN ANDREI VINERSAR



CONSILIER,

GABRIELA CHELBA



**DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA
A JUDETULUI GIURGIU**

CERTIFICAT DE INREGISTRARE

NR. 14 / 16.04.2025

Cabinetul: CABINET MEDICAL MEDICINA DE FAMILIE-DR. MIHALCEA ANCA MARIA

Forma de organizare: CABINET MEDICAL INDIVIDUAL

conform Ordonantei nr. 124/1998, republicata in Monitorul Oficial al Romaniei
Partea I, nr. 568/1.VIII.2002

Inregistrat in: REGISTRUL UNIC AL CABINETELOR MEDICALE partea I

conform Ordinului M.S. nr. 70 / 1999

Numarul de identificare: 047197

Adresa sediu: Giurgiu, str. Ierusalim 3000, nr. 5-9, incinta Dispensar

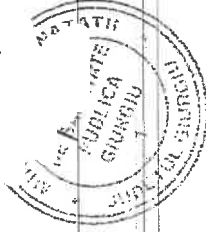
Adresa cabinet: Giurgiu, str. Ierusalim 3000, nr. 5-9, incinta Dispensar

Medicul titular: DR. MIHALCEA ANCA MARIA

Codul personal: B 07013

Activitatile autorizate: MEDICINA DE FAMILIE

**DIRECTOR EXECUTIV,
MAGDALINA MARCUT**



Intocmit,
Cons. Sup. Petronela Loloiu



COLEGIUL MEDICILOR DIN ROMÂNIA
Colegiul Medicilor Giurgiu

Timbru Sec

AVIZ ANUAL
privind exercitarea profesiei de medic

nr. 522976 din data de 31.01.2025

Titular: MIHALCEA ANCA-MARIA

C.U.I.M: 2120023989 Certificat de membru nr. 145123 din data de 31.01.2025

Prin prezenta se certifică faptul că titularul are dreptul de a profesa ca medic, astfel:

Specialități Medicale

Specialitate: **MEDICINĂ DE FAMILIE** Grad profesional: **Specialist**

Drept de practica: **Drept de liberă practică (1)**

Poliță asigurare: seria G nr. 000037349 încheiată la **OMNIASIG S.A. Vienna Insurance Group**

Valabilitate aviz: **20.01.2025 - 19.01.2026**

Nota:

1. Titularul are dreptul să practice profesia conform prevederilor de mai sus numai în specialitățile în care este avizat și numai în intervalul de timp pentru care există avizul anual al C.M.R.
2. Avizarea se face anual, pe baza asigurării de răspundere civilă pentru greșeli în activitatea profesională, valabilă pentru anul respectiv.

Mențiuni privind dreptul de practică:

- (1) **drept de liberă practică** în specialitatea avizată în baza căruia titularul poate, potrivit pregătirii pentru care deține un titlu profesional, să desfășoare activități medicale în sistemul public de sănătate sau/și în sistemul privat, fie ca angajat, fie ca persoană fizică independentă pe bază de contract. Titularul poate înființa, în condițiile legii, cabinet(e) de practică medicală.
- (2) **drept de practică supravegheată în activitatea de medic rezident** numai în unitățile sanitare acreditate, în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 18/2009 privind organizarea și finanțarea rezidențiatului, aprobată prin Legea nr. 103/2012, cu completările ulterioare, și ale Ordinului Ministerului Sănătății Publice și al ministrului educației, cercetării și tineretului nr. 1141/1386/2007 privind modul de efectuare a pregătirii prin rezidențiat în specialitățile prevăzute de Nomenclatorul specialităților medicale, medico-dentare și farmaceutice pentru rețeaua de asistență medicală, cu modificările și completările ulterioare.
- (3) **drept de practică supravegheată** în baza căruia titularul își poate desfășura activitatea numai în unități sanitare publice, inclusiv în cabinete medicale individuale, sub îndrumarea unui medic cu drept de liberă practică, în funcție de specialitatea în care a fost confirmat medic rezident, în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 18/2009 privind organizarea și finanțarea rezidențiatului, aprobată prin Legea nr. 103/2012, cu completările ulterioare.



Președinte,
DR. MICU GEORGE-SOREL



Notă: Avizul anual constituie o componentă a certificatului de membru, care trebuie să însoțească pagina principală a acestuia.



COLEGIUL MEDICILOR DIN ROMÂNIA

Colegiul Medicilor Giurgiu

Timbru Sec

C E R T I F I C A T D E M E M B R U

nr. 145123 din data de 31.01.2025

Titular: MIHALCEA ANCA-MARIA

Titluri deținute: Nu deține.

C.N.P./data nașterii: 2940711520031 Cod unic de identificare (C.U.I.M.): 2120023989

Formare medicală de bază: promoția 2020 atestată prin Diplomă Licență seria/nr LM / 0023735 eliberat de Universitatea de Medicină și Farmacie "Carol Davila" din București.

Specialități:

MEDICINĂ DE FAMILIE

Grad profesional:

Specialist

Studii Complementare:

Nu deține.

Data depunerii jurământului: 23.09.2021



Președinte,
DR. MICU GEORGE-SOREL



Notă: Avizul anual constituie o componentă a certificatului de membru, care trebuie să însoțească pagina principală a acestuia.

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

pentru licitația publică de concesiune a spațiului în suprafață utilă de 14,76 mp., ceea ce îi corespunde o suprafață construită din clădire de 26,269 mp.(inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 34,84 mp., identificat cu număr cadastral 36341-C1-U8, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în incinta Dispensarului nr.5-9 din strada Ierusalim 3000

CAPITOLUL I – TERMENI

În sensul prezentei documentații de atribuire, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) **domeniul public al Municipiului Giurgiu / proprietate publică**, este alcătuit din **bunurile** prevăzute în anexa nr.4 la O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și din alte bunuri de **uz** sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege ca fiind bunuri de uz sau de interes public național sau județean;
- b) **obiectul concesiunii**-este bunul imobil (teren și clădire) aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, pentru care s-a demarat procedura de concesiune;
- c) **documentație de concesiune** - ansamblul informațiilor și documentelor aferente inițierii, organizării și desfășurării pentru concesiunea imobilelor;
- d) **contractul de concesiune de bunuri proprietate publică** - contractul încheiat în formă scrisă prin care Municipiul Giurgiu, în calitate de concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe;

CAPITOLUL II - CADRUL GENERAL

Art.1. Prezenta documentație de atribuire are ca obiectiv, stabilirea concretă a procedurilor, documentelor, termenelor și responsabilităților ce reglementează concesiunea bunurilor imobile aflate în proprietatea publică a Municipiului Giurgiu.

Art.2. Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse ce pot face obiectul concesiunii.

Art.3. Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune bunuri proprietate publică sunt:

- transparența- punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- proporționalitatea- orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- nediscriminarea- aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit 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 atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

CAPITOLUL III - PROCEDURA ADMINISTRATIVĂ DE ÎNȚIERE A CONCESIUNII

Art.4. (1) Concesionarea bunurilor aflate în proprietatea publică a Municipiului Giurgiu are loc la inițiativa unității administrativ teritoriale sau la cererea oricărei persoane interesate, însoțită de unitatea administrativ teritorială. Cererea de concesionare va cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea intenției de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri și fundamentarea acesteia din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

(2) Concesiunea de bunuri aflate în proprietatea publică a Municipiului Giurgiu trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
- c) nivelul minim al redevenței;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

CAPITOLUL IV- DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Art.5. (1) Documentația de atribuire se întocmește de către Aparatul de specialitate al Primarului, conform documentației cadru aprobată prin prezentul regulament. Documentația de atribuire va fi semnată și de Primarul Municipiului Giurgiu, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu și va cuprinde durata concesiunii, nivelul minim al redevenței, criteriul, procedura de atribuire, precum și destinația obiectului concesiunii.

În documentația de atribuire întocmită se va preciza orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

(2) Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

Art.6.(1) Documentația de atribuire a concesiunii va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana decontact;
- b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
- c) caietul de sarcini;
- d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și pondereale;
- f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(2) În cazul în care concedentul va solicita garanții, în documentația de atribuire se va indica natura și cuantumul lor.

Art.7.(1) În cazul în care concesiunea se realizează la cererea unei persoane interesate, concedentul va întocmi studiul de oportunitate în termen de 30 de zile de la data însușirii propunerii de concesiune.

(2) În cazurile în care autoritatea publică apreciază că nu deține capacitatea organizatorică și tehnică pentru elaborarea studiului de oportunitate poate apela la serviciile unor consultanți de specialitate.

(3) Contractarea serviciilor prevăzute la alin. (2) se face cu respectarea legislației privind atribuirea contractelor de achiziție publică, precum și a legislației naționale și europene în domeniul concurenței și al ajutorului de stat.

(4) Dacă după întocmirea studiului de oportunitate, se constată că exploatarea bunului ce va face obiectul concesiunii implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, concedentul are obligația ca, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să califice natura contractului potrivit legislației privind achizițiile publice sau concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, după caz. În acest scop, concedentul poate solicita punctul de vedere al autorității competente în domeniu.

(5) Studiul de oportunitate se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu. În baza studiului de oportunitate, aparatul de specialitate va elabora caietul de sarcini și restul documentației de atribuire al concesiunii.

Art. 8. Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind obiectul concesiunii, respectiv:

- descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesiionat;
- destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii;
- condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii.

b) condiții generale ale concesiunii, respectiv:

- regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii;
- obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;
- obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;
- interdicția subconcesiionării bunului concesiionat fără acordul concedentului;
- condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesiionat pe durata concesiunii;
- durata concesiunii;
- redevența minimă și modul de calcul al acesteia;
- natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent;
- condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;

d) clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

Art. 9. (1) Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației publice.

(2) Concedentul 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.

Art.10. La procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

poate participa orice persoană interesată.

Art.11.(1) Documentația de atribuire poate fi comunicată, la cerere, oricărei persoane interesate. Modalitățile de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate sunt:

- a) asigurarea accesului prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- b) pe suport letric, la cererea persoanei interesate. În acest caz, concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- c) pe suport magnetic.

(2) Costul documentației de atribuire este de 100 lei la care se adaugă TVA și se va stabili prin caietul de sarcini.

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

CAPITOLUL V - ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Art.12. (1) Licitația se inițiază de către concedent prin publicarea unui anunț de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet www.primariagiurgiu.ro ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Fără a încălca perioadele minime prevăzute de lege care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunțurilor de licitație și data-limită pentru depunerea ofertelor, concedentul are obligația de a stabili perioada respectivă în funcție de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și de cerințele specifice.

(3) În situația în care ofertele nu pot fi elaborate decât după vizitarea amplasamentului sau după consultarea la fața locului a unor documente suplimentare pe care se bazează documentele concesiunii, perioada stabilită pentru depunerea ofertelor este mai mare decât perioada minimă prevăzută de lege pentru procedura de licitație utilizată și este stabilită astfel încât operatorii economici interesați să aibă posibilitatea reală și efectivă de a obține toate informațiile necesare pentru pregătirea corespunzătoare a ofertelor. Concedentul va organiza sesiunile de vizitare a amplasamentului sau de consultare la fața locului a documentelor suplimentare, separat pentru fiecare operator economic interesat.

Art.13. (1) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Concedentul 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 solicitării de clarificări.

(3) Răspunsurile la solicitarea de clarificări, însoțite de întrebările aferente, vor fi transmise către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(4) Răspunsul la orice clarificare va fi transmis cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunere a ofertelor.

(5) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (4), acesta din urmă are 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.

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

(7) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii de licitație.

(8) În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Art.14. (1) Anunțul de licitație se întocmește după elaborarea documentației de atribuire de către Municipiul Giurgiu prin aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, respectiv Direcția Patrimoniu și va cuprinde:

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- 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 concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde 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 depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizare a 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.

Art.15. (1) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, procedura de licitație va fi anulată și se va organiza o nouă procedură.

(2) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (1), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Art.16.(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2)Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate de concedent, în ordinea primirii lor, în Registrul Oferte, cu indicarea datei și orei primirii acestora

(3)Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului din caietul de sarcini;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

(5) Oferta va fi depusă în numărul de exemplare stabilit de către concedent și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

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

(7) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de

valabilitate stabilită de concedent în cuprinsul caietului de sarcini.

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

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

(10) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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

CAPITOLUL VI- COMISIA DE EVALUARE

Art. 17. (1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5(cinci).

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

(3) Membrii comisiei de evaluare sunt:

a) Comisia va fi compusă din cel puțin 2 reprezentanți ai Consiliului Local al Municipiului Giurgiu și un reprezentant al structurii teritoriale a Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop;

b) în cazul în care, pentru bunul care face obiectul concesiunii este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare poate include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Componența comisiei de evaluare precum și supleanții lor, se stabilesc prin hotărârea consiliului local. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

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

(6) La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva concesiunii bunului proprietate privată, aceștia neavând calitatea de membri și care beneficiază de un vot consultativ.

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

(8) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

(9) 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 alături de dosarul concesiunii.

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

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

(12) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

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.

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

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

(15) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate, în caz contrar aceștia vor răspunde administrativ, civil sau penal, după caz.

Art.18. (1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale, nerespectarea prevederilor se sancționează administrativ, civil sau penal, după caz.

(2) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

(3) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(4) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

(5) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

CAPITOLUL VII - DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.19. (1) Criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al redevenței(max 40%);
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților(max 30%);
- c) protecția mediului înconjurător(max 20%);
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat(max 10%);.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește de concedent în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin.(1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Concedentul va ține seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire,

potrivit ponderilor prevăzute la alin.(2).

Art.20. (1) Concedentul, prin comisia de evaluare va stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(2) Pe tot parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul 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 concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

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

(5) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate depuse de către ofertanți 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 conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate de concedent în caietul de sarcini.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(10) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

(11) 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 atribuire.

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

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (11), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului. Raportul se depune la dosarul concesiunii.

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

(15) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriile și ponderile stabilite prin caietul de sarcini.

(16) 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, (redeventa) 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 procesul-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 concedentului.

(20) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Anunțul de atribuire a contractului de concesiune bunuri proprietate publică se va transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune.

Anunțul va cuprinde:

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;
 - c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
 - d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
 - e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
 - f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
 - g) durata contractului;
 - h) nivelul redevenței;
 - i) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizare a instanței;
 - j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
 - k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- (22) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emitere a acestora.
- (23) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (22) concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate, precum și ofertanții care au fost respinși și sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- (24) Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (22).
- (25) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.
- (26) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- (27) În cazul organizării unei noi licitații procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

CAPITOLUL VIII – ANULAREA PROCEDURII

Art.21. Prin excepție de la prevederile articolului precedent, concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

Art.22. (1) Procedura de atribuire 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 atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor privind atribuirea contractului de concesiune;

- b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor atribuirii contractului de concesiune.
- (2) Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, 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.

CAPITOLUL IX – CONTESTAȚII

Art.23. Împotriva modului de desfășurare a licitației, participanții pot formula contestații care se depun la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu, în termen de 48 de ore de la închiderea acesteia.

Art.24. (1) Contestația va fi soluționată în termen, de către comisia de contestații numită prin Dispoziția primarului, prin admiterea sau după caz respingerea ei.

(2) Comisia de soluționare a contestației admite/respinge contestația întocmind în acest sens un raport semnat de toți membrii.

(3) În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la introducerea unei acțiuni în justiție la Secția de contencios administrativ.

Art. 25. Contestația administrativă suspendă derularea procedurii de concesiune până la soluționarea ei.

Art.26. În cazul admiterii contestației, procedura de concesiune va fi reluată stabilindu-se un termen pentru repetarea licitației care nu poate fi mai mic de 20 de zile.

CAPITOLUL X - ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ A MUNICIPIULUI GIURGIU

Art. 27. Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității. Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

Art.28.(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cuprinde în mod obligatoriu:

- partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.
- drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului;
- clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

(2) Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

(3) În contractul de concesiune de bunuri proprietate publică trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

(4) Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare originale,

câte unul pentru fiecare parte.

(5) În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consider necesar, contractual de concesiune de bunuri proprietate publică se va putea încheia în patru exemplare originale, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea, suportând și cheltuielile de traducere a contractului.

(6) În situația prevăzută la alin. (5) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

(7) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Art. 29. Principalele drepturi și obligații care vor fi inserate în cuprinsul contractului de concesiune:

(1) Concesionarul are în principal următoarele drepturi:

- dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent;
- dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică;
- concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

(2) Obligațiile concesionarului:

- să își execute obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat;
- concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma unei măsuri dispuse de o autoritate publică ori unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.
- să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate privată care fac obiectul concesiunii;
- în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.
- să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
- la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.
- în cazul încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.
- cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

(3) Drepturile concedentului:

- să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar, cu notificarea prealabilă a

concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică;

- concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. În această situație, concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

(4) Obligațiile concedentului:

- să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

- să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

- să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în afară de cazurile prevăzute de lege.

Art. 30. (1) Subconcesionarea este interzisă.

(2) Bunurile imobile proprietate publică se înscriu, sub sancțiunea nulității absolute a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune.

(3) Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară.

Art. 31. (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, iar acesta intră în vigoare de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.

Art.33.(1) Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul local al Municipiului Giurgiu.

(2) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale, pe baza următoarelor criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Art.34.(1) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică atrage după sine plata daunelor-interese.

(2) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar procedura se va relua, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(3) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) se stabilesc de către instanța în a cărei rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(4) În cazul în care concedentul 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, concedentul poate să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de atribuire se anulează, iar procedura se va relua, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

CAPITOLUL XI - ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ A MUNICIPIULUI GIURGIU

Art. 35.(1) Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

(2) În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

(3) În cazul în care contractul de concesiune încetează prin denunțare unilaterală de către concedent, atunci când interesul național sau local o impune, acesta va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(4) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite instanței în a cărei rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, stabilită printr-un raport de evaluare întocmit de o persoană autorizată, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

(6) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata.

(7) Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(8) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune ca urmare a încetării contractului de concesiune se face după cum urmează:

- *în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive*, atunci când contractul încetează ca urmare a denunțării unilaterale de către concedent atunci când

interesul national sau local o impune, se efectuează radierea;

- *în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului* atunci când contractul încetază ca urmare a nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent ori concesionar;-

- *în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului* atunci când contractual încetează ca urmare a exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului ori prin reziliere de către concesionar ori ca urmare a dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de al exploata;

CAIET DE SARCINI

pentru licitația publică de concesiune a spațiului în suprafață utilă de 14,76 mp., ceea ce îi corespunde o suprafață construită din clădire de 26,269 mp.(inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 34,84 mp., identificat cu număr cadastral 36341-C1-U8, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în incinta Dispensarului nr.5-9 din strada Ierusalim 3000

CAPITOLUL 1 - PRINCIPII GENERALE

Licitatia se va desfasura în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și H.C.L. nr.256/25.08.2022 de aprobare a Regulamentului, privind concesiunea bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu.

CAPITOLUL 2 - OBIECTUL CONCESIUNII

2.1. Obiectul concesiunii: imobilul proprietate publică a Municipiului Giurgiu, în suprafață utilă de 14,76 mp., ceea ce îi corespunde o suprafață construită din clădire de 26.269 mp.(inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 34.84 mp., identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U8, ce aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, înscris în Carte Funciară nr.36341.

2.2. Scopul concesiunii: spațiul se concesiunează în vederea desfășurării de activități de cabinet medical medicină de familie.

CAPITOLUL 3 - TAXE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

3.1. Taxa de participare la licitație este **de 500 lei** și se achită la casieria concedentului, iar costul caietului de sarcini este **de 100 lei la care se adaugă TVA** și se achită la Direcția de Impozite și Taxe Locale.(sumele nu se restituie participanților la licitație)

3.2. Garanția de participare la licitație este **de 1.000 lei** și se achită la casieria concedentului. Ofertanților necâștigători ai licitației li se restituie numai garanția de participare în maximum 3 (trei) zile de la data licitației. Garanția de participare la licitație se pierde în cazul în care ofertantul câștigător al licitației nu semnează contractul în termen de 20 (douăzeci) zile de la adjudecare.

CAPITOLUL 4 - INFORMATII GENERALE PRIVIND INVESTITIA CE URMEAZA A FI REALIZATĂ

4.1 Autorizatii, avize, studii, etc.

Concesionarul are obligatia elaborarii si obtinerii documentatiilor tehnice: documentatii urbanistice, proiect tehnic, detalii de executie, etc. Cheltuielile vor fi suportate în exclusivitate de concesionar, acestea neputand fi recuperate în cazul rezilierii contractului de concesiune din orice motiv.

Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizarii investitiei, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, pe cheltuiala sa.

4.2. Concedentul va pune la dispozitia concesionarului spațiul după semnarea contractului de concesiune și procesului verbal de predare primire a terenului. Concesionarul va efectua lucrarile pe cheltuiala sa.

4.3 Execuția lucrărilor:

a) durata de executie a lucrarii se stabilește prin autorizația de construire, putându-se prelungi la cerere, conform prevederilor legale. Concesionarul are obligația de a obține autorizația de construire în maxim 12 luni de la data semnării contractului pentru executarea unor lucrări care

necesită eliberarea AC și cu respectarea domeniului de activitate.

b) se vor respecta prevederile specificațiilor tehnice, stabilite prin documentațiile de urbanism: proiecte, autorizații etc.

c) concedentul își rezervă dreptul de control și verificare a execuției lucrărilor, pe tot parcursul execuției. Concesionarul are obligația să furnizeze concedentului, la cererea acestuia, toate informațiile și detaliile solicitate.

d) prin soluțiile adoptate concesionarul se va asigura protecția construcțiilor învecinate precum și protecția mediului.

e) în urma verificării stadiului execuției lucrărilor și constatării nerespectării termenelor asumate, concedentul are dreptul de a solicita rezilierea contractului de concesiune.

4.4. Programul de execuție al lucrărilor:

a) programul general de execuție al lucrărilor care fac obiectul concesiunii se întocmește de către concesionar.

b) recepția lucrărilor se va efectua de către o comisie numită de concesionar; vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism, etc);

CAPITOLUL 5 – OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

5.1. Obligațiile concesionarului:

(1) Să obțină toate documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție, etc. pe cheltuielile sale. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției și specifice domeniului de activitate. În conformitate cu prevederile legale.

(2) Să suporte cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii investiției/construcției ce face obiectul contractului de concesiune.

(3) Să asigure exploatarea în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(4) Să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

(5) Să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul și destinația concesiunii, așa cum a fost stabilit la art.1.

(6) Să nu subconcesioneze bunul ce face obiectul concesiunii.

(7) Să respecte legislația română în vigoare pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

(8) Să plătească redevența și penalitățile/majorările de întârziere calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.

(9) Să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, în funcție de legislația în domeniu.

(10) Să se conformeze prevederilor legale privind asigurarea exercitiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.

(11) Să întrețină bunul concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, dezapezire, etc).

(12) Să permită accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricaror lucrări de interes public pe care acesta le considera a fi necesare.

(13) Să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(14) Să respecte prevederile OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(15) Să doteze spațiul realizat corespunzător normelor PSI în vigoare, acesta făcându-se răspunzător de pagubele pricinuite de un incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit dintr-un caz fortuit sau forță majoră.

(16) Să respecte prevederile art.30, alin.(2) și art.30¹, alin.(1) și alin.(2) din Legea nr.307/2006, republicată, privind apărarea împotriva incendiilor.

(17) Să respecte condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

(18) Să ia măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defecțiunile/degradările/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.

(19) Să înregistreze contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară și să îl declare la organul fiscal.

(20) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 30% din redevența datorată concedentului pentru primul an de concesiune în contul RO04TREZ32121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu sau la casieria Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu. În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractual încetează de drept fără nicio notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.

(21) La finalizarea lucrărilor să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism, etc);

(22) Să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(23) Să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art.6, alin.(2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatării acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate.

(24) Să asigure evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a orașului și să aibă grija ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine.

(25) Să obțină autorizația de construire în termen de maximum 12 luni de la data încheierii contractului și să execute lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire.

Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism. Acest termen poate fi prelungit o singură dată la cererea concesionarului și cu acordul expres al concedentului, cu o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, în situația în care concesionarul dovedește că a fost împiedicat din motive temeinice să înceapă investiția în termenul stabilit de prezentul contract.

5.2. Cheltuieli în sarcina concesionarului:

Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii imobilului de pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune, pe toată durata acestuia.

5.3. Renunțarea la concesiune

(1) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauză de forță majoră, sau

datorita faptului ca pe parcursul executarii lucrarilor se constata existenta unor vestigii arheologice. Concesionarul va înștiința de îndată în scris concedentul. Motivația renunțării la concesiune va fi analizată de o comisie numita de concedent, formată din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autorități legale competente. În situația în care nu întreg terenul concesionat este afectat de vestigii, la solicitarea concesionarului, suprafața concesionată poate fi diminuată cu suprafața afectată de vestigiile istorice, care va fi preluată de concedent, redevența urmand a fi diminuată în mod corepunzător. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(2) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat din cauza nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

(3) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decât cele prevăzute la alin.(1) ce țin de culpa sa, concesionarul este obligat la plata unor despăgubiri:

- în situația în care construcția nu este începută, despăgubirea în sarcina concesionarului constă în contravaloarea lucrărilor executate de concedent în vederea aducerii bunului la starea fizică de la data concesionării;

- în situația în care construcția este în diverse stadii de construire sau finalizată, despăgubirea în sarcina concesionarului reprezintă valoarea investițiilor executate până la data renunțării la concesiune. Bunurile proprii, constând din bunuri achiziționate de concesionar, ce pot fi ridicate fără a afecta funcționarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații bănești; în caz contrar concesionarul își va ridica bunurile.

5.4. Obligațiile concedentului:

(1) Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Să nu modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situațiile excepționale legate de interesul național sau local sau alte situații prevăzute expres de lege.

(3) Să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

CAPITOLUL 6 - REGIMUL FINANCIAR AL CONCESIUNII

6.1. Costurile estimate de realizare a obiectului concesiunii cad în sarcina concesionarului.

6.2. Sursele de finanțare se asigură de concesionar.

6.3. Valoarea redevenței anuale este cea rezultată în urma licitației publice. Valoarea de pornire la licitație este o redevență de **2.520 lei/an, conform studiului de oportunitate înregistrat sub nr. 128721/25.11.2025.**

6.4. Concesionarul are obligația să achite taxele și alte venituri datorate bugetului local, stabilite de legislația în vigoare.

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

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

Contractul de concesiune constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

CAPITOLUL 7- DURATA CONCESIUNII

7.1. Durata concesiunii este de 25 de ani și poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al părților și acordul Consiliului local, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani. Concesiunea intră în vigoare de la data semnării și înregistrării contractului. Obligația plății redevenței începe de la această dată.

CAPITOLUL 8 - ORGANIZAREA LICITAȚIEI ȘI TAXE

8.1. La licitație poate participa orice persoană juridică interesată cu respectarea domeniului de activitate impus prin caietul de sarcini.

8.2. Ofertanții interesați în a participa la licitația publică privind concesionarea spațiului în suprafață utilă de 14,76 mp., ceea ce îi corespunde o suprafață construită din clădire de 26.269 mp. (inclusiv părțile de utilitate comună) și o cotă indiviză din teren cu suprafața de 34.84 mp., identificat cu număr cadastral 36341 – C1-U8, a Municipiului Giurgiu, vor depune la Registratura Primăriei Municipiului Giurgiu până la data stabilită în anunțul de licitație.

8.3. Comisia de licitație are dreptul să descalifice orice opțiune, care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de participare; orice document lipsă sau neconform duce la descalificare.

8.4. Garanția de participare se va restitui participanților care au pierdut licitația, în termen de 5 zile lucrătoare de la data licitației.

8.5. Garanția de participare se pierde în situația în care solicitantului câștigător nu se prezintă pentru încheierea contractului de concesionare în termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

CAPITOLUL 9 - PREZENTAREA OFERTELOR ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

9.1. Deschiderea licitației va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu, Bulevardul București, nr.49-51. În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentația întocmită pentru licitație. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatoriu depunerea a cel puțin 2 oferte valabile.

9.2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul "Candidaturi și oferte", plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin hotărârea de consiliu local.

9.3. Sedința de deschidere a plicurilor este publică.

9.4. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în „Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”.

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

9.6. Solicitarea de clarificări se transmite ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

9.7. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termene de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

9.8. Prin clarificările ori completările solicitate nu se poate crea ori determina apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

9.9. 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 atribuire. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

9.10. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal validate de către toți membri comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

Continuarea procedurii de evaluare a ofertelor depuse se face fără prezența ofertanților.

9.11. În cazul în care nu există cel puțin 2 oferte valabile comisia de evaluare va întocmi un proces - verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică. La a doua licitație procedura este valabilă dacă s-a prezentat o singură ofertă valabilă.

9.12. Pentru determinarea ofertei castigatoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentație de atribuire aprobată de către Consiliul local pentru fiecare concesiune în parte și punctajului stabilit prin caietul de sarcini.

9.13. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul comisiei întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, oferta declarată castigatoare, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.

9.14. În baza procesului verbal întocmit de secretarul comisiei, în termen de o zi, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesiune și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului castigator sau, în cazul în care nu a fost desemnat nici un castigator, cauzele respingerii pe care îl comunica concedentului.

9.15. După primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul, în termen de o zi lucrătoare informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse indicând motivele excluderii, și ofertantul declarat castigator.

9.16. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui castigator se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație, aceasta fiind valabilă dacă s-a depus o ofertă valabilă.

9.17. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

Concedentul va consemna această într-un proces verbal. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

9.18. Ofertantul va participa la licitație prezentând actul de identitate și eventualele procuri în cazul mandatarilor.

9.19. Pretul minim pe care trebuie să-l ofere participantii admisi în procedura de licitație este de 2.520 lei/an.

9.20. Suma adjudecată va constitui redevența anuală, timp de 25 de ani.

9.21. Concedentul va publica în Monitorul oficial al României, partea a VI a, Anunțul de atribuire, conținând rezultatele procedurii, în cel mult 20 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

CAPITOLUL 10 - CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

10.1. Ofertele se redactează în limba română. Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

10.2. Ofertanții transmit ofertele lor până la data stabilită în anunțul de licitație în 2 plicuri sigilate (unul exterior și unul interior) conform documentației de atribuire, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în Registrul Oferte, precizându-se data și ora.

- 10.3. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent, respectiv 60 zile calendaristice de la data depunerii.
- 10.4. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- 10.5. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 10.6. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

CAPITOLUL 11 - CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

11. Contractul de concesiune poate înceta în următoarele situații:

- (1) Prin simplul acord de voință al partilor de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat;
- (2) La expirarea duratei initiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- (3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fara plata unei despagubiri, caz în care acesta va notifica îndată concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarand renunțarea la concesiune. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.
- (4) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta măsură.
- (5) În cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate;
- (6) În cazul în care concesionarul intra în procedura de faliment sau este decăzut dindrepturi.
- (7) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despagubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să achite folosința terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Quantumul lipsei de folosință teren, pe luna, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenței licitate. Plata se va efectua lunar până la ultima zi a lunii în curs. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.
- (8) **Pact comisoriu:** Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.
- (9) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, spațiul, în mod gratuit și liber de orice sarcini. Neexecutarea obligațiilor contractual conferă concedentului dreptul să solicite instanțe rezilierea contractului de concesionare, cu plata unei despagubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.
- (10) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către concedent.

CAPITOLUL 12 - INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

12.1. Ofertantii transmit ofertele lor în 2 plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

12.2. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și acesta va conține:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- certificat de înregistrare la ORC;
- certificat constatator emis de ORC;
- certificate de practică în specialitatea medicină eliberat de către Ministerul Sănătății;
- avizul privind exercitarea profesiei de medic de la Colegiul medicilor;
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul local unde are sediu, care să certifice faptul că societatea nu figurează cu sume restante;
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul de stat, care să certifice faptul că societatea nu figurează cu sume restante;
- cazierul fiscal al societății eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza careia își are sediul ofertantul;
- declarație pe propria răspundere că nu este în procedură de reorganizare, lichidare judiciară sau faliment;
- certificat de cazier judiciar care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelătorie și delapidare, pentru reprezentantul legal al societății;
- ultimul bilanț contabil, vizat de Administrația județeană a Finanțelor Publice împreună cu dovada validării lor la depunerea on-line după caz;

Nota: certificatele fiscale, certificatele ORC și cazierul trebuie să fie valabile la data depunerii documentației.

- acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini, a taxei de participare și a garanției de participare la licitație : (copie)

• **taxa de participare în valoare de 500 lei, care se va achita prin ordin de plată sau la casieria concedentului.**

• **garanția de participare în valoare de 1000 lei, care se va depune prin ordin de plată bancar depus în contul RO54TREZ3215006XXX000136, CUI 4852455, deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu sau la casieria Direcției de Impozite și taxe Locale, cu specificația la obiectul plății,**

• **valoarea documentației de atribuire în valoare de 100 lei, plus TVA.**

- împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acestuia;
- declarație proprie care să cuprindă adresa, fax-ul și email-ul unde dorește să i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente (clarificări etc);
- *declarație pe proprie răspundere că va realiza investițiile consemnate în Caietul de Sarcini, ca este de acord cu toate prevederile caietului de sarcini și își asumă obligațiile stabilite prin acesta, că își asumă obligațiile cu privire la protejarea mediului înconjurător, PSI, condițiile privind folosirea și conservarea patrimoniului, respectarea normelor igienico-sanitare;*

12.3 Pe plicul interior care conține oferta propriu-zisă se înscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și bunurile pentru care se licitează; acesta va cuprinde redevența în lei/euro oferită.

12.4 Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise

12.5 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

12.6 Plicul interior va conține oferta propriu zisă care va cuprinde în mod obligatoriu elementele economice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității investiției propuse 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, referitoare la:

a) investițiile pe care ofertantul se obligă să le realizeze pe terenul concesionat, cu precizarea următoarelor:

- valoarea investiției;
- suprafața construită;
- numărul de locuri de muncă permanent create ;
- graficul de realizare a investiției;
- studiul de fezabilitate/fezabilitate al investiției propuse după caz, cuprinzând în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

b) valoarea redevenței propuse, care va fi evidențiată și fundamentată în conținutul studiului de fezabilitate;

c) modul de finanțare pentru realizarea investiției, ținându-se cont de următoarele aspecte, dar fără a se limita la acestea:

- investițiile din fonduri proprii;
- investițiile din credite bancare;
- investițiile din fonduri guvernamentale (de la bugetul de stat);
- investițiile din fonduri europene;

12.7. Plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, închis, sigilat și marcat cu denumirea și adresa ofertantului, va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare.

CAPITOLUL 13 - INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDAREA LOR

CRITERII DE ATRIBUIRE

1. Cel mai mare nivel al redevenței – maxim 40 de puncte

Pentru a primi punctajul ofertantul trebuie să facă dovada resurselor financiare proprii (extras de cont și confirmare explicit din partea ofertantului că sunt banii disponibili pentru investiții) sau să facă dovada că fondurile pentru investiții vor fi puse la dispoziția ofertantului de către finanțator.

- Valoarea redevenței propuse – maxim 40 puncte

- <i>Redevența minimă stabilită în caietul de sarcini</i>	<i>10 puncte</i>
- <i>Redevența anuală propusă cu peste 50 %</i>	<i>25 puncte</i>
- <i>Redevența anuală propusă cu peste 100 %</i>	<i>40 puncte</i>

2. Capacitatea financiară a participanților – maxim 30 de puncte

•Valoarea investiției propuse în studiul de fezabilitate - maxim 10 puncte.

- | | |
|----------------------|-----------|
| - Până la 5.000 euro | 5 puncte |
| - Peste 5.000 euro | 10 puncte |

3. Măsurile de protecție a mediului înconjurător, propuse prin proiect – maxim 20 puncte

- | | |
|--|-----------|
| - Utilizarea unei sigure surse de energie alternative | 10 puncte |
| - Utilizarea a minim două surse alternative de energie | 20 puncte |

4. Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat - maxim 10 puncte

- | | |
|--|-----------|
| - Perioadă de finalizare investiție maxim 12 luni | 10 puncte |
| - Perioadă de finalizare investiție între 12 luni – 24 de luni | 5 puncte |

13.1. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare punctaj.

13.2. Ofertantul câștigător va încheia contractul de concesiune în termen de 20 de zile de la comunicarea rezultatului procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Comunicarea se va face de către concedent la adresa declarată de ofertant ca fiind adresa de corespondență.

13.3. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție o sumă reprezentând 30% din redevența datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

13.4. Nesemnarea de către adjudecatarul licitației a contractului de concesiune în termenul stabilit atrage după sine nulitatea adjudecării, cu următoarele consecințe: suma achitată cu titlu de garanție de participare de către acesta se pierde (nu se va restitui intrând în bugetul concedentului).

Ofertantul în cauză nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru terenul în cauză.

13.5. În cazul în care concedentul 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, depunând documente pentru probarea celor precizate anterior, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

13.6. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu îl semnează în termen de 20 zile de la comunicarea rezultatului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

CAPITOLUL 14 - ANULAREA LICITAȚIEI

Art.19. Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de atribuire 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 atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de legislație, respectiv art.311 din OUG nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de legislație respectiv art.311 din OUG nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Anularea licitației are loc și atunci când:

a) nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul primei proceduri de licitație sau o oferta valabilă în cadrul celei de a doua proceduri de licitație;

b) ofertantul declarat castigator refuza încheierea contractului sau nu se prezintă în termenul stabilit pentru semnarea contractului;

Art.20. Anularea se face prin hotărârea comisiei de licitație. Compartimentul Urmărire, Executare Contracte are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, 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.21. Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior, până la semnarea contractului de concesiune, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

Art.22. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor legale.

Art.23. În măsura în care partile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor legale în vigoare de către instanțele competente.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI GIURGIU
BĂICEANU Liliana

DIRECȚIA PATRIMONIUL
TRĂISTARU Cristian