



Județul GIURGIU  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**

---

**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 244/21.08.2026**

**privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil – Incubatorul de Afaceri, compus din construcție și teren aferent, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.57 A**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.82.717/19.08.2026;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 83861/21.08. 2026;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.334 – 346 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.95/27.04.2026, privind stabilirea oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului – Incubatorul de Afaceri, compus din construcție și terenul aferent situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.57;
- prevederile Hotărârii nr.129/28.05.2026, Consiliul Local a aprobat trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Giurgiu a unui imobilului – Incubator de Afaceri, situat în Municipiului Giurgiu, Bulevardul București, nr.57;
- prevederile Hotărârii nr.330/27.10.2022 a Consiliului Local, privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu;

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



## HOTĂRĂȘTE :

**Art.1.** Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului – Incubatorul de Afaceri, compus din construcție în suprafață de 663,00 mp. înscrisă în cartea funciară nr.47917 C1 și terenul aferent în suprafață de 2.132 mp., înscris în cartea funciară nr.47917, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.57 A.

**Art.2.** Prețul de pornire a licitației este de 5.004.000 lei, la care se adaugă TVA, stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Cearom Evaluări S.R.L. sub nr.53.983/27.05.2026, prevăzut în Anexa 1.

**Art.3.** Procedura de vânzare este licitația publică.

**Art.4.** Se aprobă documentația de atribuire în vederea vânzării prin licitație publică a imobilului – Incubatorul de Afaceri, compus din din construcție în suprafață de 663,00 mp. înscrisă în cartea funciară nr.47917 C1 și terenul aferent în suprafață de 2.132 mp., înscris în cartea funciară nr.47917, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.57 A, alcătuită din următoarele documente:

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

**Art.5.** Anexele 1-3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **I. TEMEIUL DE FAPT:**

Potrivit Referatului de aprobare nr.82.717/19.08.2026, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil – Incubatorul de Afaceri, compus din construcție și teren aferent, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.57 A, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

### **II. TEMEIUL DE DREPT:**

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

### **III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:**

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil – Incubatorul de Afaceri, compus din construcție și teren aferent, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.57 A.

Prin Hotărârea nr.95/27.04.2026, Consiliul Local a aprobat oportunitatea vânzării prin licitație publică a imobilului – Incubatorul de Afaceri, compus din construcție în suprafață de 663,00 mp. înscrisă în cartea funciară nr.47917 C1 și terenul aferent în suprafață de 2.132 mp., înscris în cartea funciară nr.47917, care aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu,



situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.57.

Terenul mai sus menționat provine din dezmembrarea suprafeței de 5.941 mp., în două loturi: lotul 1 în suprafață de 2.132 mp., i-a fost atribuit nr. administrativ 57A, respectiv Bulevardul București, nr.57 A, iar lotul 2 în suprafață de 3.809 mp., i-a fost atribuit nr. administrativ 57B, respectiv Bulevardul București, nr.57 B.

De asemenea, prin Hotărârea nr.129/28.05.2026, Consiliul Local a aprobat trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Giurgiu a unui imobilului – Incubator de Afaceri, situat în Municipiului Giurgiu, Bulevardul București, nr.57 A.

În vederea vânzării prin licitație publică a a imobilului – Incubatorul de Afaceri, a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.53.983/27.05.2026.

Așa cum rezultă din Raportul de evaluare, valoarea de piață determinată pentru a imobilului – Incubatorul de Afaceri, este de 5.004.000 lei, care care se adaugă TVA.

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

#### **REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:**

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit.”c”, alin.(6), lit.”b”, art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit.”a”, precum și prevederile art.334 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

#### **V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

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

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,**

**Mădălina Burcea**



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

### **REFERAT**

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea vânzării prin licitație publică a unui imobil – Incubatorul de Afaceri, compus din construcție și teren aferent, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.57 A.

Prin Hotărârea nr.95/27.04.2026, Consiliul Local a aprobat oportunitatea vânzării prin licitație publică a imobilului – Incubatorul de Afaceri, compus din construcție în suprafață de 663,00 mp. înscrisă în cartea funciară nr.47917 C1 și terenul aferent în suprafață de 2.132 mp., înscris în cartea funciară nr.47917, care aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.57.

Terenul mai sus menționat provine din dezmembrarea suprafeței de 5.941 mp., în două loturi: lotul 1 în suprafață de 2.132 mp., i-a fost atribuit nr. administrativ 57A, respectiv Bulevardul București, nr.57 A, iar lotul 2 în suprafață de 3.809 mp., i-a fost atribuit nr. administrativ 57B, respectiv Bulevardul București, nr.57 B.

De asemenea, prin Hotărârea nr.129/28.05.2026, Consiliul Local a aprobat trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Giurgiu a unui imobilului – Incubator de Afaceri, situat în Municipiului Giurgiu, Bulevardul București, nr.57 A.

În vederea vânzării prin licitație publică a a imobilului – Incubatorul de Afaceri, a fost întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.53.983/27.05.2026.

Așa cum rezultă din Raportul de evaluare, valoarea de piață determinată pentru a imobilului – Incubatorul de Afaceri, este de 5.004.000 lei, la care se adaugă TVA.



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

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit.”c”, alin.(6), lit.”b”, art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit.”a”, precum și prevederile art.334 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

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

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,**

**Burcea Mădălina**





**RAPORT DE EVALUARE**

**ANEXA 1**

**DETERMINAREA VALORII DE VANZARE PENTRU IMOBIL TIP CLADIRE DE BIROURI SI TEREN AMPLASAT IN  
SOS. BUCURESTI NR. 57  
PROPRIETATE PUBLICA A PRIMARIEI MUNICIPIULUI GIURGIU**

*Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL*

*Echipa de elaborare a lucrării:*

✓ *Evaluator Vierul Laurentiu Emil*

**22.05.2026**



# SINTEZA EVALUĂRII

Raport nr. 51.1/22.05.2026

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                                  |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|
| Numele beneficiarului                                             | PRIMARIA GIURGIU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                                  |
| Utilizatori desemnati                                             | PRIMARIA GIURGIU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                                  |
| Data evaluarii                                                    | 22.05.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                              |                                  |
| Tipul proprietatii                                                | Comercial/birouri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                              |                                  |
| Adresa proprietatii                                               | Giurgiu, Sos. Bucuresti Nr. 57                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                              |                                  |
| Proprietari                                                       | Persoana juridica: PRIMARIA GIURGIU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                              |                                  |
| Numar cadastral                                                   | 47917                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                  |
| Numar Carte Funciara                                              | 47917 a localitatii GIURGIU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                                  |
| Lista actelor de proprietate                                      | titlul de proprietate conform:<br>CF 47917, extras CF nr 30194/2026: Act Notarial nr. 248, din 20/03/2026 emis de UJENIUC MADALINA ANCA<br>Act Normativ nr. 36, din 18/01/2012 emis de GUVERNUL <b>ROMANIEI</b> ; Act Administrativ nr. 415, din 30/10/2008 emis de CL AL MUN GIURGIU; Act Administrativ nr. 3688, din 09/03/2012 emis de CL MUN GIURGIU- UM 02437 GIURGIU; Act administrativ nr. 88241, din 09/04/2019 emis de DITL GIURGIU; Act Administrativ nr. 16949, din 07/04/2019 emis de PRIMARIA MUN GIURGIU; Act Administrativ nr. 3690, din 09/03/2012 emis de CL MUN GIURGIU-UM 02437 GIURGIU; Act Administrativ nr. 17026, din 09/04/2019 emis de PRIMARIA MUN GIURGIU |                                              |                                  |
| Utilizarea actuala a imobilului                                   | Spatiu comercial tip birouri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |                                  |
| Cea mai buna utilizare                                            | Spatiu comercial tip birouri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |                                  |
| Ocupanti:                                                         | Proprietar: <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Chirias: <input checked="" type="checkbox"/> | Libera: <input type="checkbox"/> |
| Suprafete (mp)                                                    | SU = 1491 mp, Sc = 1989, teren = 2132 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |                                  |
| Descrierea zonei si a amplasamentului                             | Giurgiu, sos. Bucuresti Nr. 57, zona ultracentrala a municipiului.<br>Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din sos. Bucuresti, alaturi de Primaria Giurgiu. Utilitati: curent electric, gaze, canalizare, si apa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                                  |
| Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare | Imobilul a fost construit in anul 1976, reabilitat si modernizat pentru utilizare comercial tip birouri.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |                                  |
| Tip constructie (structura)                                       | Structura de rezistenta este realizata din fundatie beton armat,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                                  |



|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                             | suprastructura caramida, acoperis tip terasa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Descriere cladire / cladiri<br>(inclusiv instalatii<br>afere, finisajele<br>construciei, gradul de<br>depreciere)                           | <p>Constructia C1 la data inspectiei are regim de inaltime P+2 si este compusa din parter si doua etaje.</p> <p>Cladirea a fost amenajata de catre proprietar la nivelul parterului si a etajului 1 pentru utilizare comerciala tip incubator de afaceri, activitatile desfasurate fiind specifice microintreprinderilor si activitatilor antreprenoriale de mici dimensiuni – birouri de consultanta, ateliere de croitorie, fitness etc. Etajul cladirii nu a fost reamenajat pentru desfasurarea activitatii specifice de birou, finisaje inferioare sau fara finisaje.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Descriere teren                                                                                                                             | Deschidere appx 47ml la Sos. Bucuresti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Accesul catre proprietate:                                                                                                                  | Tip drum de acces                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> Public<br><input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces)<br><input type="checkbox"/> Servitute<br><input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat<br><input type="checkbox"/> Altele |
| Utilitati edilitare existente<br>in zona sau pe<br>proprietate.<br>Distanta fata de utilitati.                                              | Tip retele / instalatii                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Distanta                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                             | Electrice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> Pe teren                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                             | Incalzire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> Pe teren                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                             | Alimentare cu apa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> Pe teren                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                             | Alimentare cu gaze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> Pe teren                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                             | Canalizare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Pe teren                                                                                                                                                                                                    |
| Abateri de la cartea funciara:                                                                                                              | Nu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Exista modificari<br>interioare / de (re)<br>compartimentare<br>efectuate fara autorizatie<br>de construire / demolare<br>la data evaluarii | <input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Exista pe proprietate<br>construcii efectuate fara<br>autorizatie de constuire                                                              | <input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Observatii / mentiuni                                                                                                                       | Nu au fost identificate ipoteci sau sarcini conform acte puse la dispozitie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                 |



|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului | Conform ipotezei speciale solicitate de catre beneficiar se considera finisajele de la data inceperii utilizarii de catre chirias, respectiv fara lucrari de intretinere si reabilitare cu finisaje cu specific tehnico-industriale in stare avansata de degradare. |                |
| 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).                                                                  |                |
| Abordari in evaluare:                                            | s-au aplicat abordarea prin venit - metoda capitalizarii veniturilor si abordarea prin cost                                                                                                                                                                         |                |
| Abordarea prin venit                                             | 5.004.000 LEI                                                                                                                                                                                                                                                       |                |
| Abordarea prin cost                                              | 5.101.000 LEI                                                                                                                                                                                                                                                       |                |
| <b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA</b><br>Valoarea nu cuprinde TVA | <b>LEI</b>                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>EUR</b>     |
|                                                                  | <b>5.004.000</b>                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>954.418</b> |
|                                                                  | din care:<br><b>Valoare teren: 1.529.200 LEI</b><br><b>Valoare constructie 3.474.800 LEI</b>                                                                                                                                                                        |                |
| Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)    | 5,2432 Lei                                                                                                                                                                                                                                                          |                |

**VIERU LAURENTIU-EMIL**  
**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**  
**AUT. 0705/2026**

**CEAROM EVALUARI SRL**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**



## CUPRINS

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>      | <b>6</b>  |
| 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului                  | 6         |
| 1.2. Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati     | 6         |
| 1.3. Scopul evaluarii                                           | 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         |
| <b>2. CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR</b>                     | <b>10</b> |
| 2.1. Date despre proprietatea subiect                           | 10        |
| 2.2. Date despre aria de piata                                  | 11        |
| 2.3. Date despre proprietati comparabile                        | 11        |
| <b>3. CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR</b>                         | <b>12</b> |
| 3.1. Piata imobiliara specifica                                 | 12        |
| 3.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)                              | 13        |
| <b>4. CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE</b>       | <b>14</b> |
| 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        |
| <b>5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE</b>      | <b>16</b> |
| 5.1. Analiza rezultatelor evaluarii                             | 16        |
| 5.2. Concluzia asupra valorii                                   | 16        |
| 5.3. Mentiiuni tranzitorii                                      | 17        |
| <b>ANEXE</b>                                                    | <b>18</b> |



## **TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**

#### **EVALUATORUL AUTORIZAT**

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

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, elaboratorul semneaza si parafeaza prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1., care are competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declarăm ca ne asumam responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

**VIERU LAURENTIU-EMIL**  
**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**  
**AUT. 0705/2026**

**CEAROM EVALUARI SRL**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**



## 1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

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

**1.2.2. Utilizatori desemnați:** PRIMARIA GIURGIU.

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

Evaluarea<sup>1</sup> este cerută de catre Client pentru **determinarea valorii de piata recomandata, conform solicitarii clientului.**

Evaluarea<sup>2</sup> 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 sos. Bucuresti Nr. 57 loc. Giurgiu, jud. Giurgiu.

### 1.4.2. Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilului este inscris in extras CF. nr. 30194/2026 loc. Giurgiu.

**Obiectul evaluarii** il constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii comerciale compusa din teren in suprafata de 2132mp si constructie C1 - spatiu cu utilizare comerciala tip birou in suprafata utila de 1491mp si suprafata totala 1989mp, proprietatea PUBLICA a Primariei Giurgiu, imobil descris in cuprinsul raportului de evaluare.

---

<sup>1</sup> prin "evaluare" se intelege activitatea de evaluare prin care se determina valoarea estimata

<sup>2</sup> prin "evaluare" se intelege atat valoarea estimata (concluzia asupra valorii) cat si raportul de evaluare



#### 1.4.3. Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului PRIMARIA GIURGIU dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de imobil format din teren și construcție, așa cum reiese din extras CF 30194/2026.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasul prezentat evaluatorului nu are mențiuni cu privire la ipotecă și/sau grevări ale dreptului de proprietate.
- iii. Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: conform extras nu sunt înscrise privilegii în favoarea PRIMARIA GIURGIU.

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

#### 1.5. TIPUL VALORII

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

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

**Moneda** în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 5,2432 lei**

**1.6. DATA EVALUARII:** Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **22.05.2026.**

#### 1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ REALIZĂRII EVALUARII

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

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



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

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

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

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

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

- **furnizate de catre client:**

titlul de proprietate conform - Imobilul evaluat a fost dobandit de proprietar conform urmatoarelor documente:

- CF 47917, extras nr 30194/2026, OCPI Giurgiu;
- 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](http://www.cauta-imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://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.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

**Ipoteze speciale: nu este cazul.**



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

#### 1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV<sup>4</sup>) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

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

#### 1.12. FORMA RAPORTULUI

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

#### 1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 22.05.2026.

---

<sup>4</sup> SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630



## **2. PREZENTAREA DATELOR**

### **2.1. PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE**

#### **2.1.1. INSPECTIA PROPRIETATII**

Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator impreuna cu reprezentantul beneficiarului. Informatii cu privire la amplasarea, starea si utilizarea proprietatii au fost puse la dispozitie de catre beneficiar. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului/beneficiarului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii<sup>5</sup>, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

Din discutiile cu beneficiarul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi diminuada. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

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

#### **2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN**

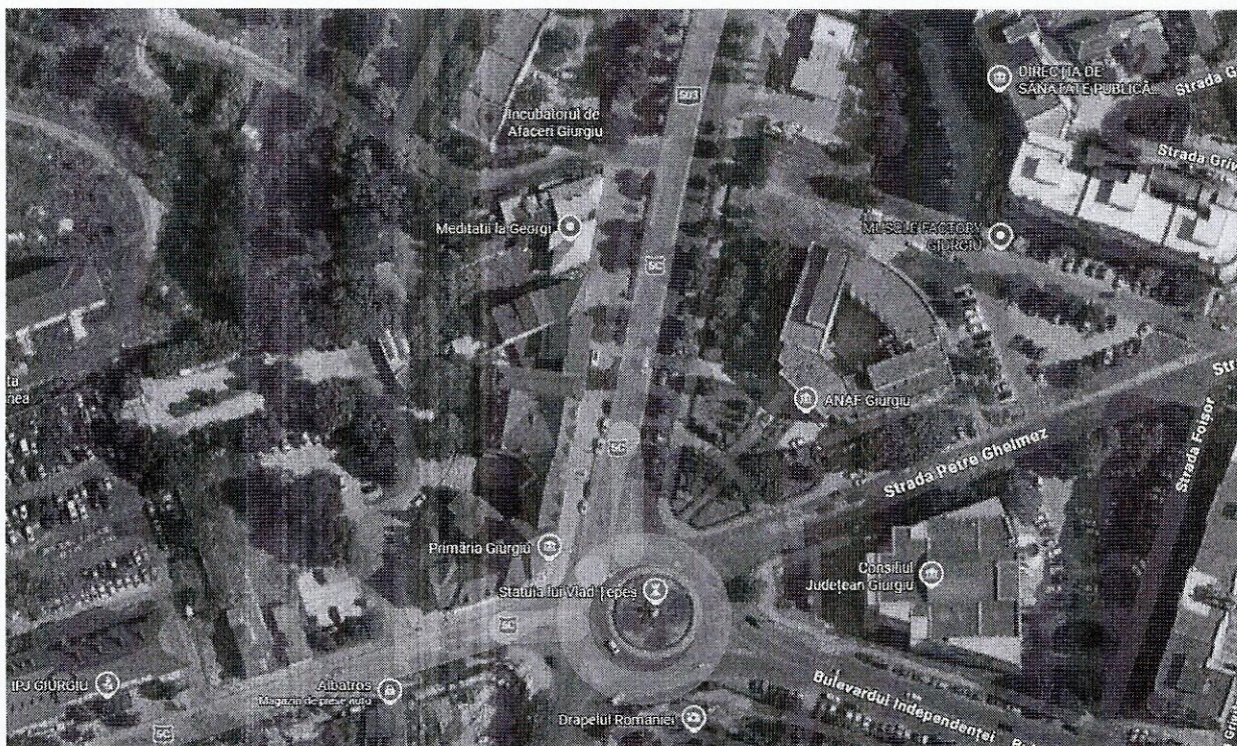
- **Localizarea amplasamentului:** Giurgiu, sos. Bucuresti Nr. 57, jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din bdul. Sos. Bucuresti.

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

---

<sup>5</sup> Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare





- **utilizarea actuala a amplasamentului:** cladirea este utilizata la data inspectiei de catre proprietar prin inchiriere spatii birouri
- **utilitati** - retea urbana de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
- **utilizarea imobilelor din vecinatatea amplasamentului:** rezidentiale, administrative si comerciale

### 2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

- **tipul constructiei de baza** - cladire tip administrativ
- i. **regim de inaltime** – P+2
- ii. **anul construirii** – 1976, cu lucrari de intretinere si reabilitare realizate pana la data inchirierii pentru spatiul P si et 1.
- iii. **sistem constructiv** – Structura de rezistenta este realizata din infrastructura si suprastructura din beton armat. Suprastructura cu inchideri perimetrale din caramida, acoperis tip terasa. La parter si et 1 sunt realizate finisaje specifice activitatilor de birou. Etajul 2 nu este reanemajat.

### Caracteristi fizice ale constructiei subiect

**Constructia C1** spatiu comerciala tip birou, are o suprafata utila de 1491 mp. Este construita pe fundatie din beton armat, structura caramida, inchideri si compartimentari din caramida, acoperis terasa necirculabila din beton. Tâmplăria exterioara este PVC la P si et 1. Finisajele considerate medii, in stare de uzura specifica unei utilizari intense. La data evaluarii proprietatea este utilizata de catre chiriasi pentru indeplinirea obiectului de activitate.



## 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, sos. Bucuresti Nr. 57. Din punct de vedere edilitar, este zona in dezvoltare – sunt finalizate sau in curs de finalizare proiecte rezidentiale si comerciale.

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

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

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

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



### 2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate sau oferite spre vânzare sau închiriere:

[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=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wljl2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAoz\\_EALw\\_wcB](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=Cj0KCQjw6oi4BhD1ARIsAL6pox24ustdcjm51PJ02Uicle0Wz70Wljl2B6JmwKUhtR6ZREZkFwkanYaAoz_EALw_wcB)

<https://www.olx.ro/d/oferta/cladire-spatiu-comercial-birouri-zona-centrala-giurgiu-str-vlad-tepes-IDikAd4.html>

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

[https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html? gl=1\\*plwhl7\\* gcl aw\\*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUlNemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.\\* gcl au\\*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz\\* ga\\*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.\\* ga NK3K3T1FT5\\*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODAxMDguMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-giurgiu-IDnwOO.html? gl=1*plwhl7* gcl aw*R0NMLjE3Mjc4NTgxMDAuQ2owS0NRanczdk8zQmhDcUFSSXNBRVdibGNDbjRMWHY0SHB0b3c4MDZfUUZNNjBVbVdFRm0wX1JkSGc1Qkd3UGtjYk5oRUlNemtpUjRkNGFBcG9ORUFMd193Y0I.* gcl au*MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz* ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.* ga NK3K3T1FT5*MTcyODI4MDYxMC4xMi4xLjE3MjgyODAxMDguMC4wLjA)

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-2-spatii-comerciale-IDhwr1u.html>

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

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

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

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

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

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

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/tren-intravilan-giurgiu-IDivApC.html>

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-municipiu-giurgiu-IDiz68J.html>







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

<https://www.olx.ro/d/oferta/tren-intravilan-giurgiu-IDivApC.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-sos-alexandriei-1017m2-IDj1Bxs.html>

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

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

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

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/imobil-teren-central-in-orasul-giurgiu-IDj0zm4.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

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

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd214ee0hi.html>

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

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/if79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

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

[https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBINT.html? gl=1\\*1j5ssfz\\* gcl aw\\*R0NMLjE3MzMzMzZg3NDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..\\* gcl au\\*MTQ00TE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz\\* ga\\*MzgwNDlyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.\\* ga NK3K3T1FT5\\*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNjU5NDcuMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBINT.html? gl=1*1j5ssfz* gcl aw*R0NMLjE3MzMzMzZg3NDkuQ2p3S0NBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDdGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..* gcl au*MTQ00TE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz* ga*MzgwNDlyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.* ga NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNjU5NDcuMC4wLjA)

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-semicentral-6237mp-248565832>



<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-17500mp-199554664>

<https://homezz.ro/teren-intravilan-giurgiu-utilitati-10000mp-27m-latim-3766725.html>

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

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01d73fde8744535ih0d78gh.html? gl=1\\*kqjarf\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCA RlsAP-OrfyO0m2FEC XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAaAtPwEALw wcb](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01d73fde8744535ih0d78gh.html? gl=1*kqjarf* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCA RlsAP-OrfyO0m2FEC XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAaAtPwEALw wcb)

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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-mun-giurgiu-2000-mp-catag-curti-constructii/61756273g7dh7i46d422204eg44f43i1.html>

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

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html? gl=1\\*a1fq4x\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDm ARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html? gl=1*a1fq4x* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDm ARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb)

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

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1\\*1kkyx4f\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDm ARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html? gl=1*1kkyx4f* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDm ARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb)

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html? gl=1\\*erfbu0\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDm ARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html? gl=1*erfbu0* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDm ARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb)

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html? gl=1\\*1oqz0k6\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDm ARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html? gl=1*1oqz0k6* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDm ARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcb)



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

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

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html? gl=1\\*gvrqaa\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html? gl=1*gvrqaa* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB)

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

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

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html? gl=1\\*1n50m1o\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html? gl=1*1n50m1o* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB)

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-oras-giurgiu-jud-giurgiu/g09g4230ed1d755d1ehf89h6e1f306h.html>

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

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

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html? gl=1\\*gcb142\\* up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html? gl=1*gcb142* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw wcB)

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in localitatea Giurgiu, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, spatiile comerciale oferite la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 550-1100 euro/mp, functie de amplasare si dotari.

i. informații despre costuri de construire

Din informatiile culese de evaluator, costul de construire pentru spatiu tip dladire birouri/administrativa este de appx 1352 eur/mp.

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere



In zona de amplasare a imobilului evaluat (ultracentrala) sunt amplasate constructii specifice rezidentiale si comerciale. Zona de interes este in stagnare, se realizeaza proiecte imobiliare de mici dimensiuni, deprecierea economica apreciata de evaluator este de 26% conform analizei de piata.

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



### 3. ANALIZA DATELOR

#### 3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

##### 3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

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

**Piata specifica** tipului de proprietate analizata este piata spatiilor comerciale, comercial tip birouri si administrative amplasate in zona ultracentrala 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.<sup>7</sup>

##### 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.

---

<sup>6</sup> SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

<sup>7</sup> SEV 100 – Cadrul general, par.18 si 19



Oferta de spatii comerciale ramane apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi spatii fiind caracterizata fie prin livrarea unor proiecte incepute inainte de 2007-2008, fie prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care, prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de o rata de absorbtie buna.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata – spatiu comercial independent, aceasta se identifica cu proprietatile comerciale si comerciale tip birou de dimensiuni mici/medii din zona ultracentrala a mun. Giurgiu.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre inchiriere la data evaluarii constau din proprietati similare ca varsta si localizare, cu preturi cuprinse intre 8 - 11 euro/mp. Proprietatile similare oferite la vanzare sunt amplasate in zone specializate pentru comert, logistic/depozitare/mic atelier si administrativ.

#### **3.1.4. ECHILIBRUL**

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

#### **3.1.5. CONCLUZII**

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a spatiilor comerciale situate in zona ultracentrala a municipiului Giurgiu, balanta inclina major in favoarea ofertei.

In baza informatiilor prezentate referitoare la tranzactii incheiate, a informatiilor privind oferte de spatii birouri pentru vanzare si inchiriere, in urma analizei si interpretarii datelor, in cele ce urmeaza am realizat o delimitare a subpietelor si o sinteza a valorilor.

În ceea ce privește gradul de neocupare, aici trebuie făcută o diferențiere între cladirile de birouri din zonele mediane ale localitatii, și cele aferente spatiilor industriale. Diferențierea este necesară, datorită strategiilor aplicate eterogen în cele două domenii.

Avand in vedere analiza de piata efectuata cu privire la cladirile comerciale, gradul de neocupare în această zonă de aproximativ 15%. Datele colectate de din analiza de piata respectiv revista "Valoarea oriunde este ea"

---

<sup>8</sup> SEV 100 – Cadrul general, par.14



## **Situația actuală**

### **Oferta pentru închirieri de spații comerciale tip birou/administrativ**

Oferta de proprietăți de tip spații comerciale tip birou 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 piață 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 închiriereze decât să vândă. În ceea ce privește spațiile comerciale oferite spre închiriere, în localitatea Giurgiu, oferta este relativ mare.

### **Cererea de spații birouri și comerciale**

Cererea potențială de proprietăți de tip clădiri de birouri și comerciale este în stagnare.

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

### **Rata de neocupare și rata de capitalizare**

Rata de neocupare medie este de 10-15% conform studiilor de piață realizate de CBRE România, Colliers, Darian, Jones Lang LaSalle, etc prezentate în revista Valoarea, oriunde este ea. În zona în care se afla imobilul evaluat rata de neocupare este cuprinsă între 10-15%.

În zona ultracentrală, rata de capitalizare se încadrează în intervalul 6,7% -10% conform studiu de piață realizat de evaluator. Evaluatorul a ales rata de capitalizare de 10.5% deoarece spațiul cu specific industrial este amplasat în zona rezidențială, Giurgiu este un oraș secundar cu activitate economică restrânsă (în zona nu sunt prezenți angajatori de anvergură, orașul nu este conectat la rețeaua de autostrăzi, veniturile sunt generate preponderent din activități comerciale).

### **Cererea pentru închiriere de spații administrative/comerciale**

În ceea ce privește cererea pentru închirierea de spații de birouri aceasta a înregistrat o stagnare în ultima perioadă. Valorile oferite ale proprietăților comerciale scoase la vânzare nu au înregistrat creșteri în ultima perioadă.



## **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 și 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.

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputând 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, comerciale tip birou amplasate in zone cu vad specific activitatilor rezidentiale cu toate facilitatile asigurate, care ofera caracteristici superioare, 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, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative.

Conform analizei de piață realizate de evaluator, spațiile comerciale similare ca suprafața proprietății analizate au o valoare de închiriere de cca 8 - 11 eur/mp. În anexe sunt prezentate ofertele analizate.

### **3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU**

Deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că ar exista o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății subiect, s-a concluzionat că utilizarea administrativă/comercială tip birou este cea mai bună.

1. spațiu industrial – proprietatea este amplasată în zona rezidențială, fără acces pentru utilaje industriale, ca atare această utilizare nu este permisă legal
2. spațiu comercial – este asigurat vadul comercial necesar unei dezvoltări pe acest segment de activitate. Conform informațiilor colectate de pe piață și a verificării ofertelor de închiriere anterioare, spații similare au fost oferite la închiriere la valoarea de 8 - 11 eur/mp, valorile de închiriere se situează în plafonul valoric 5 – 8 eur/mp pentru spații similare (birouri în cld de birou/admin).
3. Proprietate rezidențială – dotările, facilitățile sunt specifice unui spațiu cu utilizare administrativă/birouri, modificările necesare (toaletă, încălzire etc) nu justifică schimbarea destinației.
4. teren liber - pentru determinarea oportunității utilizării ca teren liber, evaluatorul a raportat valoarea proprietății în ipoteza închirierii pentru spații birouri la valoarea terenului liber. Valorile sunt sensibil egale.

În aceste condiții, CMBU este utilizarea ca spațiu pentru birouri.



## 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. Deși în formularea unei concluzii asupra valorii de piață în scopul vânzării pot fi utilizate cele trei abordări indicate în SEV 100-Cadrul general, dacă proprietatea imobiliară este atât de specializată, încât nu există date suficiente pentru a se utiliza fie abordarea prin piață, fie abordarea prin venit, nu este adecvat ca proprietatea imobiliară să fie privită ca fiind o garanție admisibilă. Ca urmare, abordarea prin cost este rareori utilizată în evaluările pentru acest scop, fiind numai un mijloc de verificare a veridicității valorii determinate prin utilizarea altei abordări.<sup>9</sup>

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 au fost utilizate abordările prin cost și venit, iar prezentarea acestora și rezultatele obținute sunt expuse 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 acesteia 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.

În cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piață a terenului a fost aplicată una dintre **tehnicele cantitative**, respectiv **analiza pe perechi de date**. Informațiile privind vânzarile comparabile au fost corectate pentru a reflecta diferențele între proprietatea subiect și proprietățile comparabile. Elementele de comparație includ: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Evaluatorul nu a identificat proprietăți similare oferite la vânzare, ca atare această abordare nu este utilizată pentru determinarea valorii întregului imobil.

---

<sup>9</sup> SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului, G4



### 4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

**Abordarea prin venit** este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii evaluate de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar). Aceasta abordare include doua metode de baza:

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

**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, privind 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.

**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 piata**<sup>10</sup> 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.

---

<sup>10</sup> SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare



Valoarea medie a chiriilor pentru spatii similare in zona ultracentrala este de 8 - 11 eur, incadrata de marginile 6 - 11 eur. Rata de capitalizare determinata de evaluator pe baza proprietatilor similare oferitate la vanzare /inchiriere este de 8,8% in conditiile unei rate de neocupare de 15% (1,5 luni/an) si cheltuieli aferente proprietarului de 2%.

Suprafata de calcul pentru abordarea prin venit este de cca 1491 mp suprafata utila, corespunzator documente puse la dispozitie de catre proprietar si calcul evaluator.

Valoarea determinata prin abordarea prin venit a fost calculata pentru imobil asa cum se prezenta la data predarii catre utilizator (chirias).

#### **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.<sup>11</sup>

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 depreciierilor (fizice, functionale si economice) si scaderea acestora din costul de inlocuire.

Terenul va fi evaluat prin metoda comparatiei directe.

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 comparator, fata de echivalentul sau modern.

---

<sup>11</sup> SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii



Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.<sup>12</sup>

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

1. Metoda preluarii de pe piata imobiliara
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 comercial cu varsta de 50 de ani, respectiv 75% (uzura este determinate pe baza starii instalatiilor, finisajelor si a hidroizolatiei – reabilitarea acestora va duce la o intinerire scriptica a constructiei).
- **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). Deprecierea externa a fost calculata pe baza informatiilor de piata, cca 26%.

#### 4.5. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

| Abordarea prin piata | Abordarea prin venit | Abordarea prin cost |
|----------------------|----------------------|---------------------|
| lei                  | lei                  | lei                 |
| -                    | 5.004.000            | 5.101.000           |

#### 4.6. RISCURI

Avand in vedere riscurile specifice ale pietei imobiliare, pentru subiectul evaluat exista un risc ridicat tinand seama de tendinta si evolutia pietei actuale.

Avand in vedere configuratia si tipul proprietatii (referitoare la: tipul proprietatii imobiliare, amplasarea in cadrul incintei si al zonei, utilizarile posibile, delimitarea fizica, dotarea cu utilitati si starea tehnica a

imobiliare

<sup>12</sup> Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.22, 23 si 24



construcțiilor), consideram ca evaluarea este adecvată scopului propus atât timp cât nu se produc modificări semnificative privind situația juridică, starea fizică sau apariția altor factori care pot influența valoarea.

Suplimentar se considera ca este urmat un marketing adecvat și o expunere pe piață corespunzătoare, ținând cont de volumul mediu de unități cu potențial comercial și de putere de absorbție a pieței în contextul economic actual de scădere a interesului investitional și de limitare a creditării către un segment din potențialii cumpărători.

Astfel proprietatea subiect este:

- fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”.

Fata de riscurile specifice pieței imobiliare, pentru activul evaluat există următoarele riscuri:

- puterea de cumpărare mare necesară pentru potențialii cumpărători;

Efectele acestor riscuri resimțite pe piață sunt:

- reducerea numărului de potențiali cumpărători la cei cu putere financiară relativ mare;

- necesitatea expunerii un timp mai îndelungat pe piață și efectuarea unei prezentări speciale care să se adreseze exclusiv potențialilor cumpărători, astfel încât să existe un “marketing adecvat”, în înțelesul definiției “valorii de piață”.



## 5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

### 5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARI

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

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

### 5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piață specifică prezentate în raport, au condus la faptul că **abordarea prin venit** este singura **relevantă și adecvată** pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect, raportat la scopul evaluării – **determinarea valorii de vânzare, conform solicitării beneficiarului**.

| valoare de piață recomandată      |
|-----------------------------------|
| ABORDAREA PRIN VENIT              |
| 5.004.000                         |
| din care:                         |
| Valoare teren: 1.529.200 LEI      |
| Valoare construcție 3.474.800 LEI |
| Valoarea nu cuprinde TVA          |

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR  
VIERU LAURENTIU EMIL





### **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**



Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii prin cost

| Construcție | SC - mp  | Cost de nou E/mp | Cost E/mp fara TVA | Grad de finalizare % | Valoare la stadiul final | Cost E/mp la stadiul actual | Valoare la stadiul actual | Uzura fizica |           |          |          | Valoare depreciata fizic | Deprec funct | Deprec ext | Valoare ramasa Euro |
|-------------|----------|------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|-----------|----------|----------|--------------------------|--------------|------------|---------------------|
|             |          |                  |                    |                      |                          |                             |                           | Structura    | Instalati | Avanpaza | Finisaje |                          |              |            |                     |
| sp BIROURI  | 1.989,00 | 1.352 €          | 1.351,52 €         | 100%                 | 2.688.170 €              | 1.351,52 €                  | 2.688.170 €               | 62,50%       | 50,00%    | 87,50%   | 75,00%   | 65,75%                   | 0,00%        | 26,00%     | 681.317 €           |

Costul de nou a fost preluat din Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire cladiri comerciale, Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

|                           |           |               |
|---------------------------|-----------|---------------|
| Valoare ramasa construc   | 681.317 € | 3.572.280 Lei |
| Valoare teren             | 292.084 € | 167.100 Lei   |
| Valoare totala proprietat | 973.401 € | 3.739.000 Lei |

Curs Euro 5,2432



## Cost de inlocuire brut

| Denumire                                                              | Gradul        | Simbol    | Simbol    | pret    | indice      | cost curent | 663       |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|-----------|---------|-------------|-------------|-----------|
|                                                                       | seismic       |           | Kost Plus | carte   | 2025 - 2026 | 2025 - 2026 | 1999      |
|                                                                       | Grad 6        | 6INFSPBA  | 6INFSPBA  | 1.104,6 | 2,4141      | 2.666,6     | 1326      |
| Infrastructura                                                        | Grad 7        | 7INFSPBA  | 7INFSPBA  | 1.150,1 | 2,4141      | 2.776,4     |           |
|                                                                       | Grad 8        | 8INFSPBA  | 8INFSPBA  | 1.198,6 | 2,4141      | 2.893,5     | 1918390,5 |
|                                                                       | Grad 9        | 9INFSPBA  | 9INFSPBA  | 1.305,1 | 2,4141      | 3.150,6     |           |
|                                                                       | Grad 6        | 6SSTSPBA  | 6SSTSPBA  | 714,3   | 2,4488      | 1.749,2     |           |
| Suprastructura                                                        | Grad 7        | 7SSTSPBA  | 7SSTSPBA  | 743,7   | 2,4843      | 1.847,6     |           |
|                                                                       | Grad 8        | 8SSTSPBA  | 8SSTSPBA  | 777,1   | 2,5042      | 1.946,0     | 3870594   |
|                                                                       | Grad 9        | 9SSTSPBA  | 9SSTSPBA  | 843,9   | 2,4221      | 2.044,0     |           |
| Finisaj zonă arhivă                                                   |               | FINSPPA   | FINSPPA   | 839,9   | 1,9621      | 1.648,0     | 1092624   |
| interior zonă birouri                                                 |               | FINSPPBR  | FINSPPBR  | 1.577,1 | 1,8701      | 2.949,4     | 3910904,4 |
| Instalații electrice                                                  |               | ELSPBA    | ELSPBA    | 250,7   | 3,1476      | 789,1       | 1569519,9 |
| Instalații sanitare                                                   |               | SASPPA    | SASPPA    | 63,6    | 2,5959      | 165,1       | 326383,9  |
| Instalații de încălzire și ventilații                                 |               | IVSPBA    | IVSPBA    | 125,7   | 2,9531      | 371,2       | 738316,8  |
| Finisaj fațadă                                                        |               | FVINAR    | FVINAR    | 149,4   | 2,2778      | 340,3       | 72892,26  |
| Terasă (costuri determinate pentru suprafața construită a terasei Sc) | necirculabilă | TERNECIRC | TERNECIRC | 439,4   | 2,0355      | 894,4       | 592987,2  |
|                                                                       | circulabilă   | TERCIRC   | TERCIRC   | 952,5   | 1,1433      | 1.089,0     |           |

TOTAL LEI FTVA 14094612,96  
TOTAL LEI FTVA/MF 7086,281026  
1351,518352

structura 0,410723  
instalatii 0,187037  
anelopa 0,047244  
finisaje 0,354996

## Calcul depreciere externa

| Crt                                                                  | Oferta          |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| a Pret oferta proprietate similară                                   | 570.000,00 Euro |
| b Ajustare pentru negociere (%)                                      | 10%             |
| c Pret oferta negociat $(1 \times (1-b))$                            | 503.000,00 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 $(c - f)$                    | 414.960,00 Euro |
| h CIB constructie (estimata de evaluator)                            | 1344,00 Euro/mp |
| i Suprafata desfasurata constructie                                  | 600,00 mp       |
| j Total CIB constructie $(h \times i)$                               | 806.400,00 Euro |
| k Depreciere fizica (estimata de evaluator folosind durata de viata) | 30%             |
| l Depreciere functionala                                             | 0%              |
| m CIB depreciat fizic si functional $(j \times (1-k) \times (1-l))$  | 564.480,00 Euro |
| n Depreciere externa $((m-g)/m)$                                     | 26%             |
| Depreciere externa pentru proprietatea evaluata                      | 26%             |





Postat: 02 octombrie 2024

De vanzare / inchiriere spatiu comercial 600 mp

650 000 €



Demetrius

Pe CLX din martie 2013

Activ pe 12 septembrie 2024

Trimite mesaj

076 562 0370

Mai multe anunțuri ale acestui v

LOCALITATE

Giurgiu,  
Giurgiu

la 236km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

Ca urmare, legislația privind drepturile con

se aplică în cazul achizițiilor pe care le f

Aziată mai multe

Publicitate

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-vanzare-giurgiu-tineretului-650mp-271106826>

VANZARE CLADIRE CU RESTAURANT UTILAT COMPLET PLUS SPATIU COMERCIAL

570.000 €

Tineretului Giurgiu - Vezir Han



Sup. utilă / mp. utilă

650 mp

Tip prop.

Clădire comercială

No.

1

TVA INCLUS

Se vinde CLADIRE, cu un potential bun de investitie pe termen lung.

Cu restaurant amplasat la etajul I.

Restaurantul este situat la etajul I avand acces separat de spatiul de la parter.

Localul este complet utilat cu mese, scaune, bar, bucatarie, sistem de supraveghere, climatizare 2 x 48000 btu Gree,

recuperatoare caldura cu purificatoare 2 x Mitsubishi

Doua grupuri sanitare

Localul are acum o capacitate de 86 de persoane pentru a ramane liber ringul de dans din interior.

Restaurantul are o suprafata utila de 180 mp

La parter se afla spatiul comercial cu o suprafata de 420 mp utili

ALSO

Mihai Alexandru

Imobiliare.ro (150)

0768445569

Apelare gratuită

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp

Facebook

Telegram

Print

Reportează anunț



Activează notificările



# Estimarea valorii proprietatii prin venit

| A. Venituri |                                             |                 |            |            | B. Costuri si cheltuieli |                                       |               |
|-------------|---------------------------------------------|-----------------|------------|------------|--------------------------|---------------------------------------|---------------|
|             | Spatiu / utilizare                          | suprafata utila | Chirie (€) |            |                          | %                                     | Valoare<br>€  |
|             |                                             |                 | unitara    | lunara     | anuala                   |                                       |               |
| 1           | spatiu comercial - birouri                  | 994,50          | 7,00       | 6.962      | 83.538                   | Rata de neocupare                     | 15,00% 18.796 |
| 2           |                                             | 497,25          | 7,00       | 3.481      | 41.769                   | Impozit pe proprietate                | 1,30% 11.969  |
| 3           |                                             | 0,00            | 0,00       | 0          | 0                        | Asigurare cladiri                     | 0,50% 300     |
| 4           |                                             |                 |            | 0          | 0                        |                                       |               |
| 5           |                                             |                 |            | 0          | 0                        | Cheltuieli aferente<br>proprietarului | 2,00% 2.130   |
|             | Venituri din chirii                         | 1.491,75        | 7,00       | 10.442     | 125.307                  | Costuri cumulate                      | 33.195        |
| A.          | Venit brut din inchiriere                   |                 |            |            | 125.307                  | B. Costuri totale                     | 33.195        |
| A.1.        | Venit brut efectiv                          |                 |            |            | 106.511                  |                                       |               |
| C.          | Venit net din inchiriere                    |                 |            |            |                          |                                       | 92111,65      |
| D.          | Rata de capitalizare                        |                 |            |            |                          | 8,8%                                  |               |
| E.          | Valoare de piata                            |                 |            |            |                          |                                       | 1046723       |
| F.          | Elemente aditionale care afecteaza valoarea |                 |            |            |                          |                                       |               |
| F.1.        | Teren in exces                              | 589,20          | 137        |            |                          |                                       | 80720,4       |
| F.2.        | Teren suplimentar                           |                 |            |            |                          |                                       | 0             |
| F.3.        | Reparatii imediate                          | 208.388,77      | -1         |            |                          |                                       | -208389       |
|             | Total elemente care afecteaza valoarea      |                 |            |            |                          |                                       | -127668       |
| G.          | Valoare de piata proprietate                |                 | 1 € =      | 5,2432 lei |                          | 4.819.025 lei                         | 919.055 €     |
|             |                                             |                 |            |            |                          | 4.819.025 lei                         | 919.100 €     |

Pentru calcul aferent abordare prin venit a fost inlaturata valoarea deprecierii externe din CIN



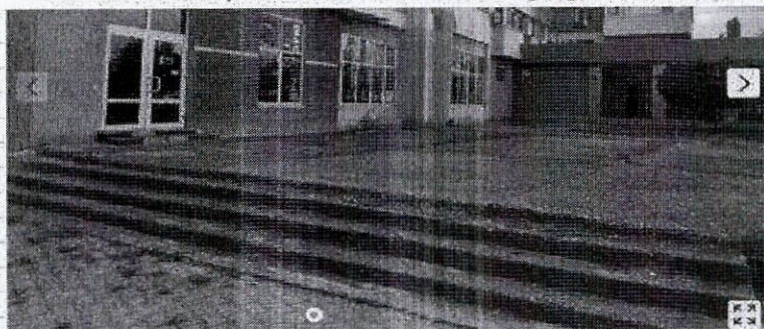
## Calcul rata de capitalizare

| A. Venituri |                           |           |            |        | B. Costuri si cheltuieli |                   |        |              |
|-------------|---------------------------|-----------|------------|--------|--------------------------|-------------------|--------|--------------|
|             | Spatiu / utilizare        | suprafata | Chirie (€) |        |                          |                   | %      | Valoare<br>€ |
|             |                           |           | unitara    | lunara | anuala                   |                   |        |              |
| 1           | sp com                    | 522,00    | 11,00      | 5.742  | 63.162                   | Rata de neocup    | 15,00% | 10.336       |
| 2           |                           | 0,00      | 0,00       | 0      | 0                        | Impozit pe prop   | 1,3%   | 1.879        |
| 3           |                           |           |            | 0      | 0                        | Asigurare cladir  | 1,00%  | 100          |
| 4           |                           |           |            | 0      | 0                        |                   |        |              |
| 5           |                           |           |            | 0      | 0                        | Chelt af propr    | 2,00%  | 1.171        |
|             | Venituri din chi          | 522,00    | 11,00      | 5.742  | 68.904                   | Costuri cumulate  |        | 13.486       |
| A.          | Venit brut din inchiriere |           |            |        | 68.904                   | B. Costuri totale |        | 13.486       |
| A.1.        | Venit brut efectiv        |           |            |        | 58.568                   |                   |        | 55.418       |
| C.          | Venit net din inchiriere  |           |            |        |                          |                   | 8,8%   | 633.347      |
| D.          | Rata de capitalizare      |           |            |        |                          |                   |        | 633.347 €    |
| E.          | Valoare de piata          |           |            |        |                          |                   |        | 637500       |
| G.          |                           |           |            |        |                          |                   |        |              |

<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 ) unu 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



Postat 23 septembrie 2024

Vând/închiriez 2 spatii comerciale

11 € Prețuri negociabil

076 434 7011

Mai multe detalii ale acestui van

### LOCALITATE

Giurgiu,  
Giurgiu

la 235km de sine

### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un v

Ca urmare, legea privind drepturile consu, se aplică în cazul achizițiilor pe care le fac

Arată mai multe

Publicitatea

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.



|      | Spațiu / utilizare                          | suprafata | Chirie (€) |        |        |                        | %         | Valoare<br>€ |
|------|---------------------------------------------|-----------|------------|--------|--------|------------------------|-----------|--------------|
|      |                                             |           | unitara    | lunara | anuala |                        |           |              |
| 1    | sp com                                      | 477,00    | 8,00       | 3.816  | 30.528 | Rata de neocupare      | 15,00%    | 6.869        |
| 2    |                                             | 0,00      | 0,00       | 0      | 0      | Impozit pe proprietate | 1,2%      | 4.357        |
| 3    |                                             |           |            | 0      | 0      | Asigurare cladiri      | 1,00%     | 200          |
| 4    |                                             |           |            | 0      | 0      |                        |           |              |
| 5    |                                             |           |            | 0      | 0      | Chelt al propr         | 2,00%     | 1.350        |
|      | Venituri din chirii                         | 477,00    | 8,00       | 3.816  | 45.792 | Costuri cumulate       |           | 12.776       |
| A.   | Venit brut din inchiriere                   |           |            |        | 45.792 | B. Costuri totale      |           | 12.776       |
| A.1. | Venit brut efectiv                          |           |            |        | 38.923 |                        |           |              |
| C.   | Venit net din inchiriere                    |           |            |        |        |                        |           | 33.016       |
| D.   | Rata de capitalizare                        |           |            |        |        |                        | 10,0%     |              |
| E.   | Valoare de piata                            |           |            |        |        |                        |           | 330.161      |
| F.   | Elemente aditionale care afecteaza valoarea |           |            |        |        |                        |           |              |
| F.1. | Teren in exces                              | 0,00      | 150        |        |        |                        |           | 0            |
| F.2. | Teren suplimentar                           |           |            |        |        |                        |           | 0            |
| F.3. | Reparatii imediate                          | 0,00      | 150        |        |        |                        |           | 0            |
| F.4. | -                                           | 0,00      | 150        |        |        |                        |           | 0            |
| F.5. | -                                           | 0,00      | 150        |        |        |                        |           | 0            |
|      | Total elemente care afecteaza valoarea      |           |            |        |        |                        |           | 0            |
| G.   |                                             |           |            |        |        | 0 lei                  |           | 330.161 €    |
|      |                                             |           |            |        |        | 0 lei                  | ratuna la | 0 330.161 €  |
|      |                                             |           |            |        |        |                        |           | 581250       |

<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-vanzare-giurgiu-central-31005560>

Birou, 477 mp in Central

Central (Giurgiu) - 360-1919



Statistici mp afi: 477 mp  
Tip prop: Clădire nouă

Central, strada Vlad Tepes, distribuit pe parter+mezanin, cu o suprafata totala 477 mp  
Chie 1989 Teren exclusiv de 23 mp si indiviz de 80,28 mp

### Detalii spațiu comercial

ID anunț: X4MH0401L 51005560

Actualizat în: 04 Noiembrie 2025

Tip tranzacție:

De vânzare prin agent Clasă birouri

B

330.000 €

Vă Vanzari Imobiliare Asiprom  
ADMINISTRATOR IMOBILIARE  
GIURGIU SA

0757240124  
Agent imobiliare

Trimiteti mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Realizator public



## Determinarea valorii terenului prin abordarea prin piata

| Elemente de comparatie       | Subiect  | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|------------------------------|----------|---------------|---------------|---------------|
| Pret oferta €                |          | 210.000       | 82.645        | 129.060       |
| Suprafata- m <sup>2</sup>    | 2.132,00 | 2.069,00      | 1.000,00      | 717,00        |
| Pret oferta €/m <sup>2</sup> |          | 101           | 83            | 180           |
| Ajustare pentru negociere    |          | -5%           | -10%          | -24%          |
| Valoarea ajustare            |          | -5            | -8            | -43           |

Explicatie ajustare

In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 5% - 15% .Proprietatile comparabile 1 si 2 ofertate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective. Analiza efectuata pentru terenuri cu amplasare centala ofertate la vanzare indica o perioada aferenta marketing adecvat 36 - 60 luni sau discount direct 24%

| Pret ajustat                |        | 96      | 74      | 137     |
|-----------------------------|--------|---------|---------|---------|
| <b>Drept de proprietate</b> | deplin | similar | similar | similar |
| Ajustare                    |        | 0%      | 0%      | 0%      |
| Valoarea ajustare           |        | 0,00    | 0,00    | 0,00    |
| Pret ajustat                |        | 96,4    | 74,4    | 136,8   |

Explicatie ajustare

Nu au fost introduse ajustari

|                              |          |         |        |        |
|------------------------------|----------|---------|--------|--------|
| <b>Conditii de finantare</b> | la piata | similar | deplin | deplin |
| Ajustare                     |          | 0%      | 0%     | 0%     |
| Valoarea ajustare            |          | 0,0     | 0,0    | 0,0    |
| Pret ajustat                 |          | 96      | 74     | 137    |

Explicatie ajustare

Nu au fost introduse ajustari

|                            |      |         |         |         |
|----------------------------|------|---------|---------|---------|
| <b>Conditii de vanzare</b> | cash | similar | similar | similar |
| Ajustare                   |      | 0%      | 0%      | 0%      |
| Valoarea ajustare          |      | 0,0     | 0,0     | 0,0     |
| Pret ajustat               |      | 96      | 74      | 137     |

Explicatie ajustare

Nu au fost introduse ajustari

|                          |        |        |        |         |
|--------------------------|--------|--------|--------|---------|
| <b>Conditii de piata</b> | mai.26 | mai.26 | mai.26 | sept.25 |
| Ajustare                 |        | 0%     | 0%     | 0%      |
| Valoarea ajustare        |        | 0,0    | 0,0    | 0,0     |

Explicatie ajustare

Nu au fost introduse ajustari

| Pret ajustat      |                                                 | 96                                                 | 74                                                                | 137                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Localizare</b> | sos bucuresti 57/central cu vizibilitate f buna | Str. Garii/asimilat central cu vizibilitate f buna | Sos Prieteniei/asimilat median - periferic cu vizibilitate f buna | 1 decembrie 1918 / central cu vizibilitate buna |
| Ajustare          |                                                 | 0%                                                 | 84%                                                               | 0%                                              |
| Valoarea ajustare |                                                 | 0                                                  | 62                                                                | 0                                               |

Explicatie ajustare

Sunt necesare ajustari, proprietatile comparabile 3 si 2 au localizare centrala respectiv median - periferica, analiza de piata indica ajustare de cca 84% pentru amplasare superioara

|                            |         |         |         |         |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Acces/ Vizibilitate</b> | bun/bun | bun/bun | bun/bun | bun/bun |
| Ajustare                   |         | 0%      | 0%      | 0%      |
| Valoarea ajustare          |         | 0       | 0       | 0       |



|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |                                     |                                       |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Explicatie ajustare                      | Nu sunt necesare ajustari, comparabilele au acces si vizibilitate similara                                                                                                                                                                              |                                 |                                     |                                       |
| <b>Utilizare</b>                         | rezidential/comercial/admi<br>n                                                                                                                                                                                                                         | rezidential/comercial/a<br>dmin | rezidential/comercial/a<br>dmin     | rezidential/comercial/<br>admin       |
| Ajustare                                 |                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,00%                           | 0,00%                               | 0,00%                                 |
| Valoarea ajustare                        |                                                                                                                                                                                                                                                         | 0                               | 0                                   | 0                                     |
| Explicatie ajustare                      | Nu sunt necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                                     |                                       |
| <b>Incadrare/ Indicatori urbanistici</b> | CUT=1,5mpADC/mp ,<br>POT=30%, h=P+3-4                                                                                                                                                                                                                   | POT 70%, H = P+1+M              | CUT=2mpADC/mp ,<br>POT=50%, h=P+3-4 | CUT=1,5mpADC/mp ,<br>POT=30%, h=P+3-4 |
| Ajustare                                 |                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,0%                            | 0,0%                                | 0,0%                                  |
| Valoarea ajustare                        |                                                                                                                                                                                                                                                         | 0                               | 0                                   | 0                                     |
| Explicatie ajustare                      | Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-constructii in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii. |                                 |                                     |                                       |
| <b>Deschidere</b>                        | 75                                                                                                                                                                                                                                                      | 22                              | 49                                  | 30                                    |
| procentul laturilor                      | 2,64                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,23                            | 2,40                                | 1,26                                  |
| Ajustare                                 |                                                                                                                                                                                                                                                         | 10%                             | 0%                                  | 0%                                    |
| Valoarea ajustare                        |                                                                                                                                                                                                                                                         | 10                              | 0                                   | 0                                     |
| Explicatie ajustare                      | Sunt necesare ajustari, deschiderea pentru comp 1 este suficienta pentru lotizare si/sau utilizari alternative inclusiv comercial cu desfacere.<br>Interviu direct indica 10 - 20% ajustare pentru acest element de calcul.                             |                                 |                                     |                                       |
| <b>Utilitati</b>                         | toate                                                                                                                                                                                                                                                   | toate                           | toate                               | toate                                 |
| Ajustare                                 |                                                                                                                                                                                                                                                         | 0%                              | 0%                                  | 0%                                    |
| Valoarea ajustare                        |                                                                                                                                                                                                                                                         | 0                               | 0                                   | 0                                     |
| Explicatie ajustare                      | Nu au fost introduse ajustari                                                                                                                                                                                                                           |                                 |                                     |                                       |
| <b>Suprafata</b>                         | 2.132                                                                                                                                                                                                                                                   | 2.069                           | 1.000                               | 717                                   |
| Ajustare                                 |                                                                                                                                                                                                                                                         | 0%                              | 0%                                  | 0%                                    |
| Valoarea ajustare                        |                                                                                                                                                                                                                                                         | 0                               | 0                                   | 0                                     |
| Explicatie ajustare                      | Nu au fost introduse ajustari, suprafata comp 3 este > 500 mp                                                                                                                                                                                           |                                 |                                     |                                       |
| <b>Alte ajustari</b>                     | liber, forma regulata                                                                                                                                                                                                                                   | liber, forma neregulata         | liber                               | liber                                 |
| Ajustare                                 |                                                                                                                                                                                                                                                         | 30,00%                          | 0,00%                               | 0,00%                                 |
| Valoarea ajustare                        |                                                                                                                                                                                                                                                         | 29                              | 0                                   | 0                                     |
| Explicatie ajustare                      | Au fost introduse ajustari, pierderea de utilitate identificata este                                                                                                                                                                                    |                                 |                                     |                                       |
|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         | da                              | da                                  | da                                    |
| Ajustare neta                            |                                                                                                                                                                                                                                                         | 39                              | 62                                  | 0                                     |
|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         | 40%                             | 84%                                 | 0%                                    |
| ajustare bruta                           |                                                                                                                                                                                                                                                         | 38,57                           | 62,42                               | 0,00                                  |
|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         | 40,00%                          | 83,92%                              | 0,00%                                 |
| <b>Pret ajustat</b>                      |                                                                                                                                                                                                                                                         | 135                             | 137                                 | 137                                   |
|                                          | Euro                                                                                                                                                                                                                                                    | Lei                             |                                     |                                       |
| Valoare adoptata/mp                      | 137                                                                                                                                                                                                                                                     | 717                             |                                     |                                       |
| Valoare teren                            | 291.658                                                                                                                                                                                                                                                 | 1.529.219                       |                                     |                                       |
| rotunjit la                              | 291.658                                                                                                                                                                                                                                                 | 1.529.200                       |                                     |                                       |
| Curs Euro                                | 5,2432                                                                                                                                                                                                                                                  | 0                               |                                     |                                       |
|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         | 135                             | 137                                 | 137                                   |
|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                         | -1,32%                          |                                     |                                       |

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (135 E/mp la 137 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 3 a indicat ca valoarea acesteia este 137 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 1.529.200 lei.



## Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

[https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-giurgiu-apartamente-de-inchiriat-piata-centrala-IDjVdpk.html?search\\_reason=search%7Corganic](https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-giurgiu-apartamente-de-inchiriat-piata-centrala-IDjVdpk.html?search_reason=search%7Corganic)



PRIVAT

Vali  
Pe OLX din octombrie 2014  
Activ pe 23 aprilie 2026

Trimite mesaj

0724 542 606

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu  
Giurgiu

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzător privat nu sunt protejate de legea privind drepturile consumatorilor.

Publicitate

Recetat 26 aprilie 2026

### Spatiu comercial Giurgiu Apartamente de

Spațiu comercial de închiriat – 180 mp / nivel | Subsol + Parter + 2 Etaje

Se oferă spre închiriere un imobil cu funcțiuni multiple, situat într-o zonă accesibilă, ideal pentru diverse activități comerciale sau profesionale.

Suprafață totală: 180 mp / nivel

Compartimentare:

- Parter și Etaj 1 – pot fi compartimentate la cerere, în funcție de necesitățile chiriașului
- Etaj 2 – compartimentat în 3 apartamente + 1 garsonieră (ideale pentru locuire, birouri sau spații auxiliare) Apartamente de închiriat
- Subsol inclus (depozitare / alte funcțiuni)

Dotări & Utilități:

- Centrală termică proprie
- Aer condiționat
- Grupuri sanitare amenajate
- Curent trifazat (pretabil pentru echipamente de putere)

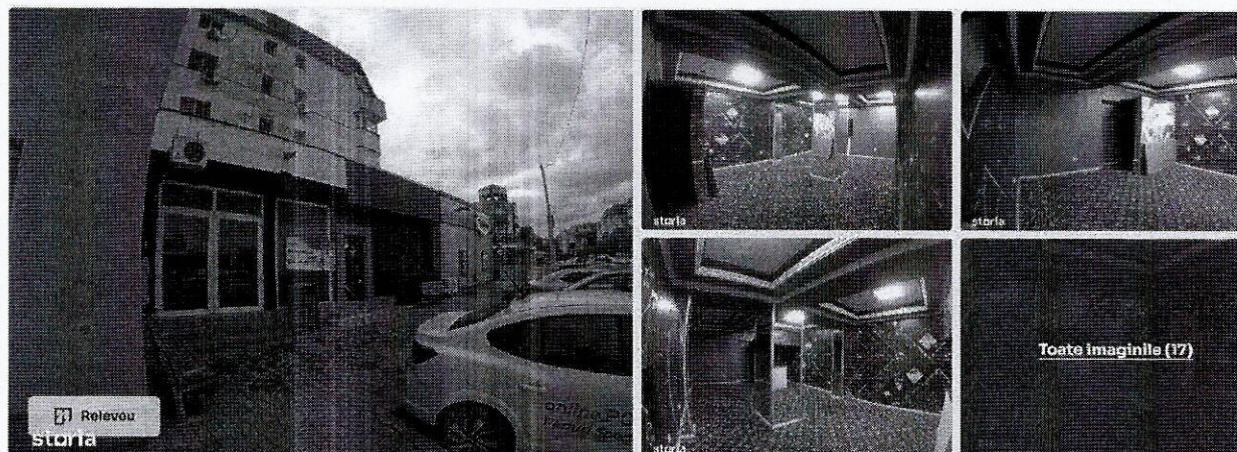
Preț și condiții: la cerere

Ideal pentru:

- Clinică medicală / stomatologică
- Cabinete / birouri
- Salon înfrumusețare / SPA
- Studio fitness / dance / wellness
- Spațiu comercial / showroom
- Firmă servicii / training / co-working



[https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-60-mp-zona-intens-circulata-IDFyWc?session\\_long\\_olx=19d01801f0ax72431eb3&session\\_olx=19e5d63cbeax53b2d5e6](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-60-mp-zona-intens-circulata-IDFyWc?session_long_olx=19d01801f0ax72431eb3&session_olx=19e5d63cbeax53b2d5e6)



Spatiu Comercial de Inchiriat - 60 mp, Zona Intens Circulata!

**500 €** /lună

Strada Livezilor, Giurgiu, Giurgiu

#### Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă: 60 m²

Etaaj: parter



Mihai Alexandru  
ALSO BLUE BLACK  
☎ 0768 445 569

Nume\*

laurentiu

E-mail\*

laurentiuemil.vieru@gmail.com

Număr de telefon\*

+40 725623466

### Doua Spații Comerciale de Închiriat - 60 mp, intrare separata, Zonă Intens Circulată!

Vă propunem spre închiriere un spațiu comercial generos de 60 mp sau ambele de 120 mp, situat într-o intersecție aglomerată, aproape de un centru comercial. Spațiul are intrări separate, inclusiv o intrare prin spate pentru marfă, și poate fi folosit ca un întreg ideal pentru farmacii, bănci, magazin alimentar.

Unul dintre spații a fost amenajat anterior ca sală de jocuri, având mocheta pe jos și pregătit pentru diverse activități similare sau alte tipuri de business.

Locație excelentă: intersecție circulată, vizibilitate sporită

Centru comercial Giurgiu shopping park peste strada cu magazine precum lidl, kfc, noriel, tedi, ccc, sinsay

Flexibilitate: două intrări, posibilitate de a împărți spațiul

Amenajare existentă: ideal pentru sală de jocuri sau alte activități comerciale



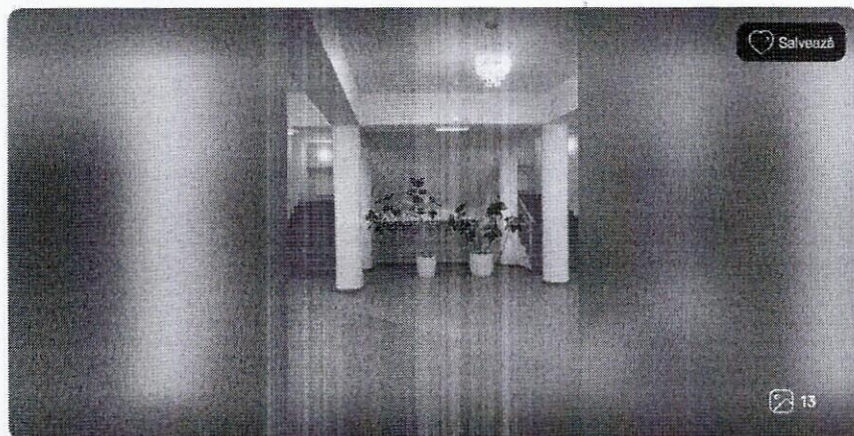
<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-giurgiu-central-1463mp-275469894>

## Centru comercial Premiun / 2960mp // Giurgiu

Central, Giurgiu - Vezi Hartă

**9.082 € / lună**

6,21 € / mp / lună



Sup. utilă / mp. utili:  
1.463 mp

Tip prop.:  
Centru comercial

Niv.:  
3

An constr.:  
2011 (Există)

**Angela Ene**  
Business Partner  
MADDAX Luxury Properties  
(PRG)

**0721623981**  
0786506301

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Maddax Luxury Properties are plăcerea de a vă prezenta, în **EXCLUSIVITATE**, un imobil comercial remarcabil, situat în Giurgiu, pe Bulevardul 1 Decembrie – cu vizibilitate excelentă și acces facil.

Centru Comercial Premium - Disponibil pentru închiriere

Această proprietate impresionantă, edificată în anul 2011, este concepută pentru a răspunde celor mai exigente standarde ale mediului de afaceri modern. Cu o arhitectură funcțională și spații generoase, imobilul se pretează ideal pentru retail, clinici medicale, centre educaționale sau sedii corporate.

Caracteristici Generale...

Citește mai mult

50 Parcări

## Detalii spațiu comercial

ID anunț: XDJC14143 275469894

Actualizat în: 18 Mai 2026

|                  |                         |                     |         |
|------------------|-------------------------|---------------------|---------|
| Tip tranzacție:  | De închiriat prin agent | Suprafață utilă:    | 1463 mp |
| Regim înălțime:  | D+P+3E+M+T              | Stadiu construcție: | Există  |
| Suprafață teren: | 1463 mp                 |                     |         |



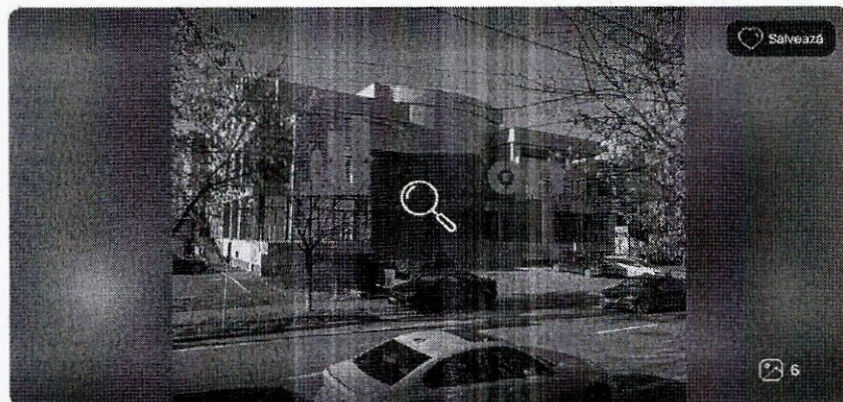
<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-giurgiu-central-251744mp-273946381>

## Spațiu comercial, Municipiul Giurgiu

Central, Giurgiu - Vezi Hartă

20.561 € / lună

5.17 € / mp / lună



Salvează



Oryon Imobiliare

Manager

Oryon Imobiliare (PRO)



0753240999

0253240999

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările



Sup. utilă / mp, utilă:

2.517,44 mp

Tip prop.:

Spațiu stradal

Niv.:

4

An constr.:

2011 (Există)

## Descriere spațiu comercial

Vă propunem spre închiriere un imobil situat în Municipiului Giurgiu, dispus pe 5 nivele, D + P + 2E + M, care dispune de o bună conexiune auto și pietonală cu toate principalele puncte de interes ale orașului.

Clădirea are o suprafață construită totală de 2960 mp dispuși pe 4 nivele, dispuși astfel:

La demisol dispune de o suprafață utilă de 656.67 mp, alcătuită din: sală vânzare, hol, spații de depozitare, debara, camera centralei, centrală aer, casa scării, lift.

Parterul dispune de o suprafață utilă de 622.77 mp, alcătuită din: sală vânzare, săli conferințe, holuri, vestiare, grupuri sanitare, birou, lift.

Etajul 1, cu o suprafață utilă totală de 529.39 mp, este compus din: birouri, holuri, grupuri sanitare, lift, casa scării, terase.

Etajul 2 are suprafața utilă de 515.35 mp și se compune din: birouri, holuri, grupuri sanitare, lift, casa scării.

Mansarda cu o suprafață utilă de 156.61 mp și se compune din depozite, casa scării, hol, lift.

Dispune de 30 locuri de parcare proprii.

Imobilul este pretabil pentru activitate de supermarket, pensiune, clinici medicale, sedii de firme, instituții, saloane de înfrumusețare, etc.

Imobilul poate fi închiriat și parțial în funcție de necesitatea și specificul clientului.



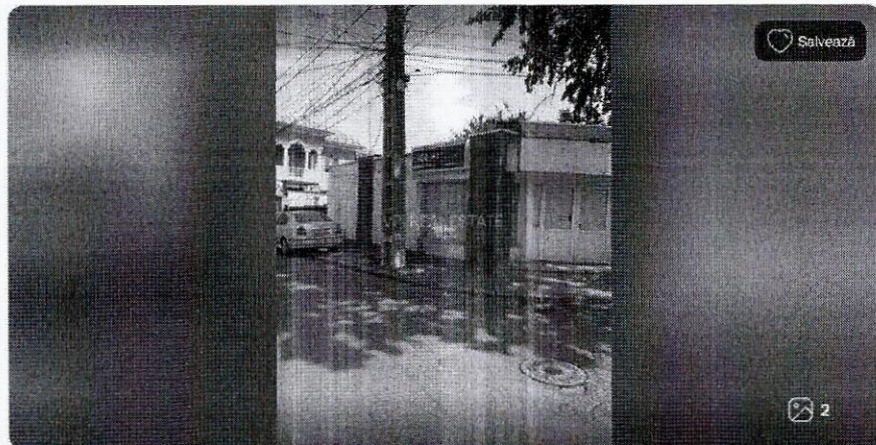
<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-giurgiu-central-60-240511355>

## Spatiu comercial central - de inchiriat

Central, Giurgiu - Vezi Hartă

**48.750 € / lună**

375 €/mp / lună



Salvează



Administrator

VPI REAL ESTATE PRO



**0724762576**

Apelează acum



Trimite mesaj



WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările



Sup. utilă / mp. utili:

130 mp

Tip prop.:

Spațiu stradal

Niv.:

1

Ani constr.:

1990 (Există)

VPI Real Estate Romania va propune spre închiriere un spațiu comercial situat central, lângă piața principală. Proprietatea dispune de 2 camere, baie și grădină. va așteptăm pentru vizionare. mai multe detalii la numărul de telefon **0724762576** [Apelează acum](#)

2 Parcări

## Detalii spațiu comercial

ID anunț: XBT104000

240511355

Actualizat în: 04 Septembrie 2024

Tip tranzacție:

De închiriat prin agent

Regim înălțime:

P+1E

Stadiu construcție:

Există

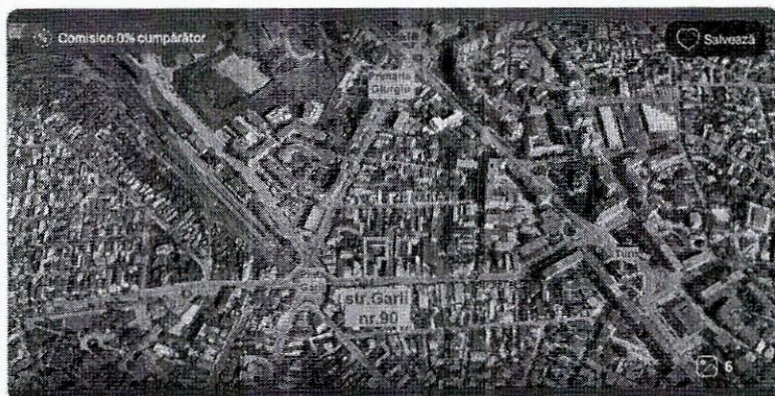
Suprafață teren:

60 mp



## Comp teren - Comp 1

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



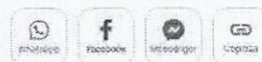
**gh** **Cheorghe Lazar**  
Drept de vânzare  
IMS PROPRIETATI

**0749274716**  
0212095673

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

### Descriere teren

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

Suprafata teren: 2069 mp

Ideal comercial - rezidential

PRET - 210.000 euro + TVA

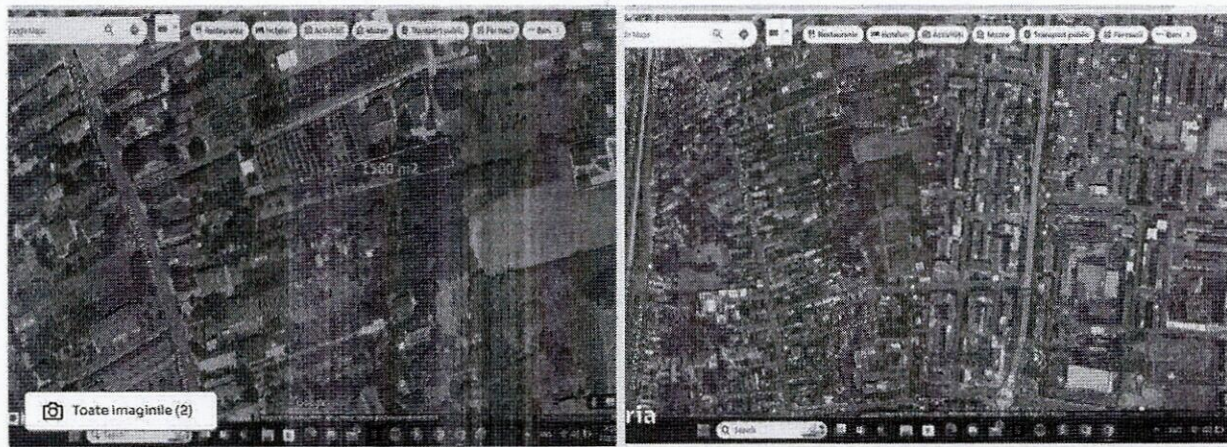
Contact:

Cheorghe Lazar - [0749274716](tel:0749274716) [Apelează acum](#)

|            |              |                |           |
|------------|--------------|----------------|-----------|
| 09/11/2021 | Actualizat   | € 440000       | romimo.ro |
| 25/10/2021 | Actualizat   | € 440000       | romimo.ro |
| 18/10/2021 | Actualizat   | € 440000       | romimo.ro |
| 13/10/2021 | Actualizat   | € 440000       | romimo.ro |
| 27/09/2021 | Actualizat   | € 440000       | romimo.ro |
| 13/09/2021 | Actualizat   | € 440000       | romimo.ro |
|            |              |                |           |
| 08/03/2022 | Actualizat   | € 320000       | romimo.ro |
| 01/03/2022 | Actualizat   | € 320000       | romimo.ro |
| 22/02/2022 | Scădere preț | € 320000 37.5% | romimo.ro |
|            |              |                |           |
| 29/03/2023 | Actualizat   | € 320000       | romimo.ro |
| 22/03/2023 | Actualizat   | € 320000       | romimo.ro |
|            |              |                |           |
| 05/08/2025 | Actualizat   | € 320000       | romimo.ro |
| 07/07/2025 | Actualizat   | € 320000       | romimo.ro |
| 23/06/2025 | Actualizat   | € 320000       | romimo.ro |



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



Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

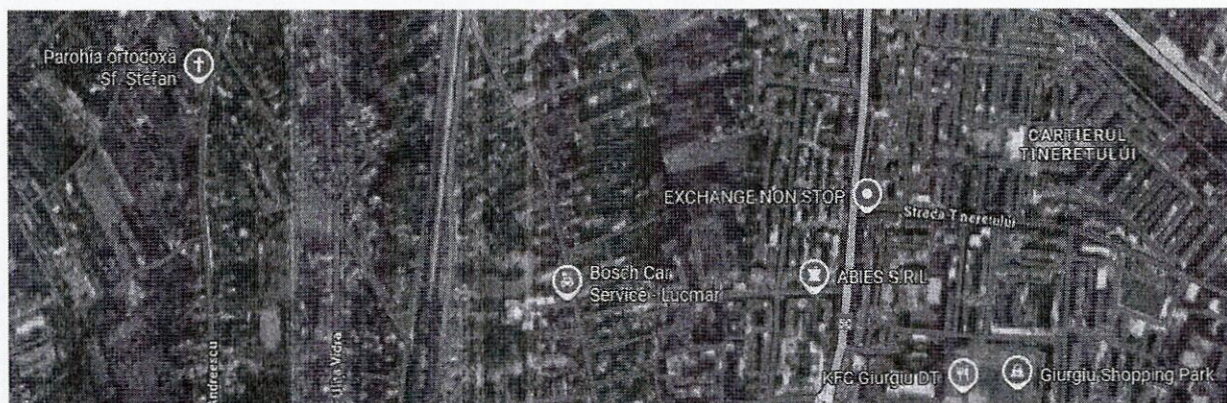
**55 €** 0 €/m<sup>2</sup>



Victor Nitu

0766 949 916

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





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

# 7183116 - Giurgiu (GR)

390 zile

retrasare

IMAGINI (7)

LOCALIZARE

ISTORIC (4)

Proprietate

€ 129.060

↗ 24.0% de la € 129.060

PMZ

€ 17.300

↗ 11.3% în ultima lună

Comparabile

57

↗ 18.9% în ultima lună

Intrări noi pe piață

14

↗ 30.0% în ultima lună

Toste actualizările

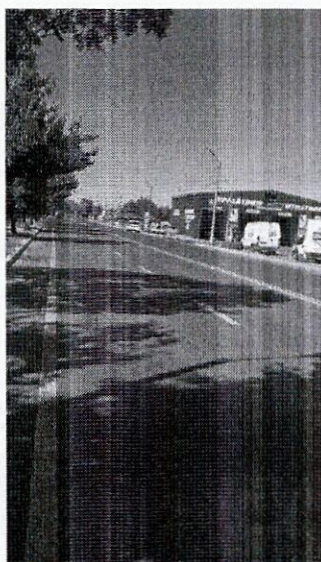
Afișare grafic

| Data       | Eveniment       | Preț             | Sursa  |
|------------|-----------------|------------------|--------|
| 24/10/2025 | Actualizat      | € 129060         | olx.ro |
| 23/09/2025 | Actualizat      | € 129060         | olx.ro |
| 20/08/2025 | Scădere preț    | € 129060 - 24%   | olx.ro |
| 15/07/2025 | Cresștere preț  | € 160000 + 23.8% | olx.ro |
| 12/06/2025 | Scădere preț    | € 128890 - 17.6% | olx.ro |
| 21/04/2025 | Actualizat      | € 143400         | olx.ro |
| 16/03/2025 | Actualizat      | € 143400         | olx.ro |
| 08/02/2025 | Actualizat      | € 143400         | olx.ro |
| 06/01/2025 | Intrat pe piață | € 143400         | olx.ro |



Comp 2

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-IDjPls6.html?search\\_reason=search%7Cpromoted](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-IDjPls6.html?search_reason=search%7Cpromoted)



Reactualizat la 17 mai 2025

Teren de Vânzare intravilan

Teren de Vânzare intravilan

**100 000 €**

PUBLICITATE

Vrei finanțare? ⓘ

Calculează rata



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 1 000 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE ⓘ

**Allianz**  **Țiriac**  Asigurare pentru casa ta

**Vezi oferta**

## DESCRIERE

Teren de vânzare intravilan 1000 mp Șoseaua Prieteniei nr 39 Giurgiu

Prețul 100.000 euro tva 21% inclus în preț

Se poate vinde și în rate

50.000 euro avans și 50.000 euro în rate la 6 luni

FIRMA U



Andrei

Pe OLX din Ianuarie 2025

Activ pe 14 mai 2025

Trimite mesaj

☎ 073 096 4793

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 **Giurgiu**  
Giurgiu



Vezi locația pe hartă

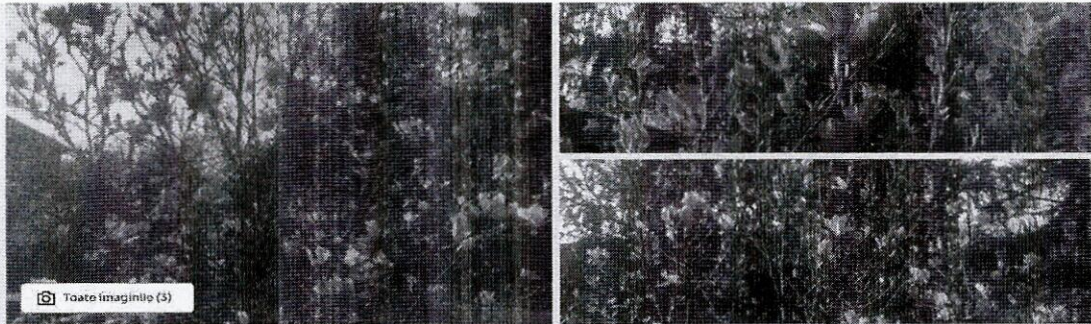
DESPRE COMPANIE

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la firme sunt protejate de legislația privind drepturile consumatorilor.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-constructii-IDALdF>



Toate imaginile (3)

Vand teren intravilan constructii

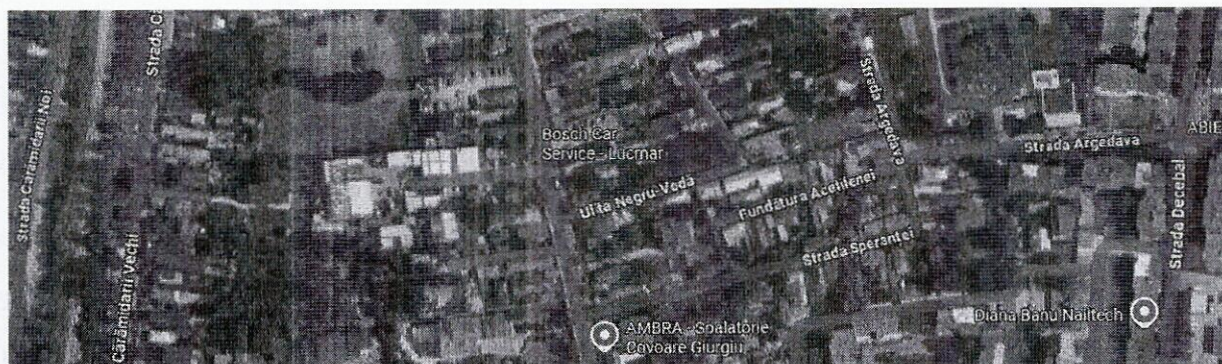
**50 €** 0 €/m<sup>2</sup>

Giurgiu, Giurgiu

 cristea  
0760 158 409

Numar

Vand 1600 mp teren intravilan constructii in municipiul Giurgiu, zona Negru Voda, service Lucmar. Utilitati pe teren: apa, canalizare, energie electrica, gaze. Zona verde, linistita, aproape de gradinite, scoli, shopping area, magazine alimentare, supermarketuri.



[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?\\_gl=1\\*1n50m1o\\*\\_up\\*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB)

Teren

30 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 10/12/2025 5:21:31 PM

### Specificatii

Suprafata terenului 268 m<sup>2</sup>

### Descriere

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



Eugenia

[Vezi toate anunțurile](#)

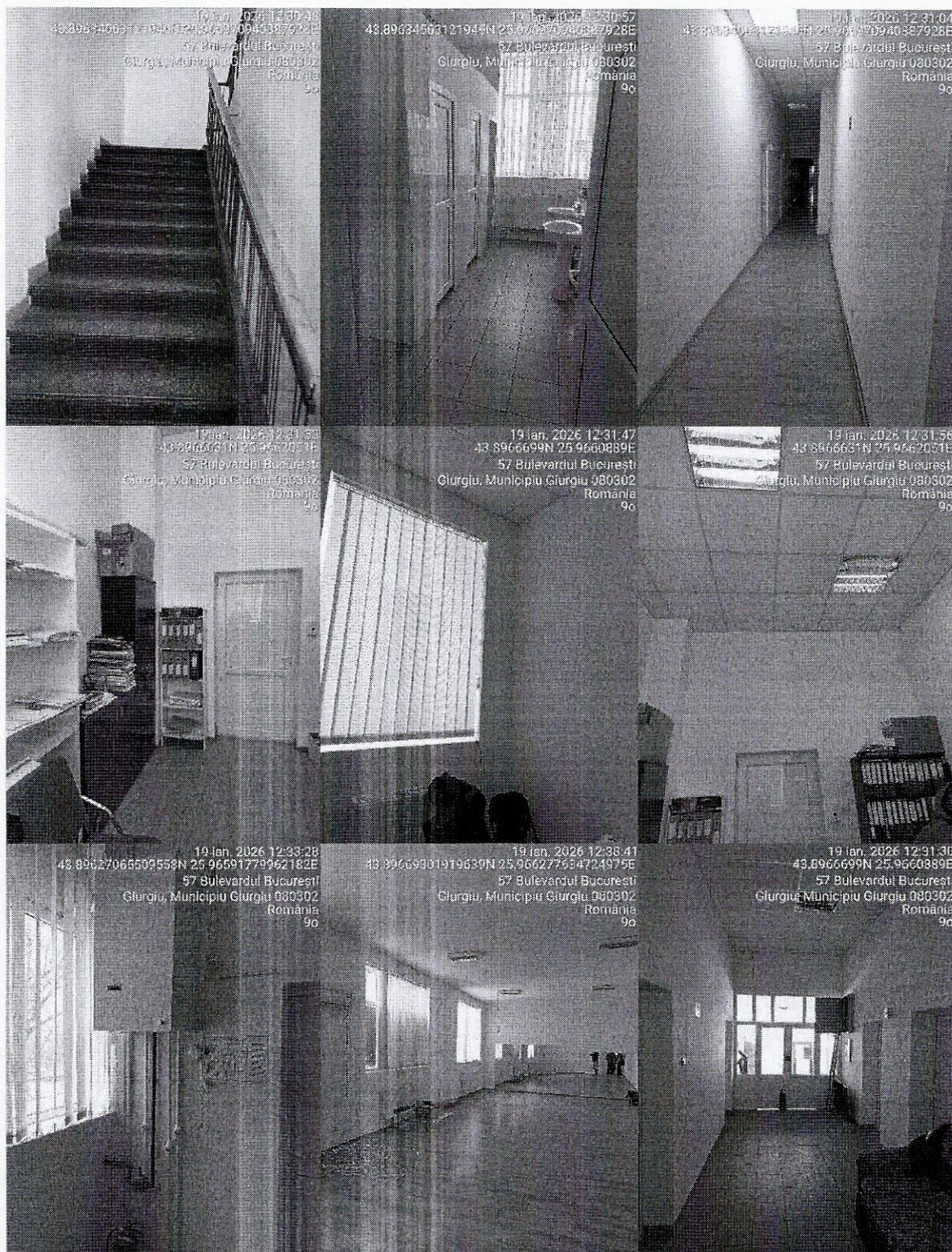
0762660997

**Contactează vânzătorul**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

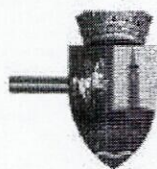


## Fotografii relevante





Acte de proprietate



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

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

cod poștal 060044  
fax: 004 0246.215.405  
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal  
NR.35.999/06.04.2026

Către,  
**S.C. CEAROM EVALUĂRI S.R.L.**  
Strada Egalității, Nr.7, Bl.Lastun, Et.4-5, Ap.28  
Galați

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.106626/13.09.2025 și Actul adițional nr.1/137875/17.12.2025, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare la valoarea de piață recomandată pentru imobilul – Incubatorul de Afaceri, compus din construcție în suprafață de 663 mp. și teren în suprafață de 2.132 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.57, care face parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, identificat cu Carte Funciară nr.47917, pe care o atașăm în xerocopie, precum și Actul de dezlipire nr.248/20.03.2026.

p. PRIMAR,  
Adrian ANGHELESCU  
VICEPRIMAR,  
Ionel Muscalu

**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
Director Executiv,  
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,  
Mădălina BŢURCEA





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 47917 Giurgiu

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 30194 |
| Ziua       | 23    |
| Luna       | 03    |
| Anul       | 2026  |

Cod verificare  
100204667832



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Bdul BUCURESTI, Nr. 57

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                                           |
|---------|------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 47917                        | 2.132           | Teren împrejmuit;<br>Teren intravilan împrejmuit gard beton, gard plasa sarma<br>DOMENIUL PUBLIC |

**Construcții**

| Crt  | Nr. cadastral Nr. topografic | Adresa                                                          | Observații / Referințe                                                                                                                                                                                       |
|------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 47917-C1                     | Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Bdul BUCURESTI, Nr. 57 | Nr. niveluri:3; S. construita la sol:690 mp; S. construita desfasurata:2041 mp; Supr. din acte = 663 mp S. desf=2041 mp P+2E Imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis terasa, construit in anul 1976 |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                             | Referințe |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>30194 / 23/03/2026</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| Act Notarial nr. 248, din 20/03/2026 emis de UJENIUC MADALINA ANCA;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Se infirmita cartea funciara 47917 a imobilului cu numarul cadastral 47917 / UAT Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 39729 in scris in cartea funciara 39729;                                                | A1        |
| Act Normativ nr. 36, din 18/01/2012 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 415, din 30/10/2008 emis de CL AL MUN GIURGIU; Act Administrativ nr. 3688, din 09/03/2012 emis de CL MUN GIURGIU- UM 02437 GIURGIU; Act Administrativ nr. 88241, din 09/04/2019 emis de DITL GIURGIU; Act Administrativ nr. 16949, din 07/04/2019 emis de PRIMARIA MUN GIURGIU; Act Administrativ nr. 3690, din 09/03/2012 emis de CL MUN GIURGIU-UM 02437 GIURGIU; Act Administrativ nr. 17026, din 09/04/2019 emis de PRIMARIA MUN GIURGIU; |                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| B2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) <b>MUNICIPIUL GIURGIU-DOMENIUL PUBLIC</b><br>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 39729/Giurgiu, in scrisa prin incheierea nr. 22948 din 10/04/2019; | A1, A1.1  |
| Act Normativ nr. 36, din 18/01/2012 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 415, din 30/10/2008 emis de CL AL MUN GIURGIU; Act Administrativ nr. 3688, din 09/03/2012 emis de CL MUN GIURGIU- UM 02437 GIURGIU; Act Administrativ nr. 16949, din 07/04/2019 emis de PRIMARIA MUN GIURGIU; Act Administrativ nr. 3690, din 09/03/2012 emis de CL MUN GIURGIU-UM 02437 GIURGIU; Act Administrativ nr. 17026, din 09/04/2019 emis de PRIMARIA MUN GIURGIU; Act Administrativ nr. 88241, din 09/04/2019 emis de DITL GIURGIU; |                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| B3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Intabulare, drept de ADMINISTRARE<br>1) <b>CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU</b><br>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 39729/Giurgiu, in scrisa prin incheierea nr. 22948 din 10/04/2019;                                          | A1, A1.1  |

**C. Partea III. SARCINI**

| Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                          |           |



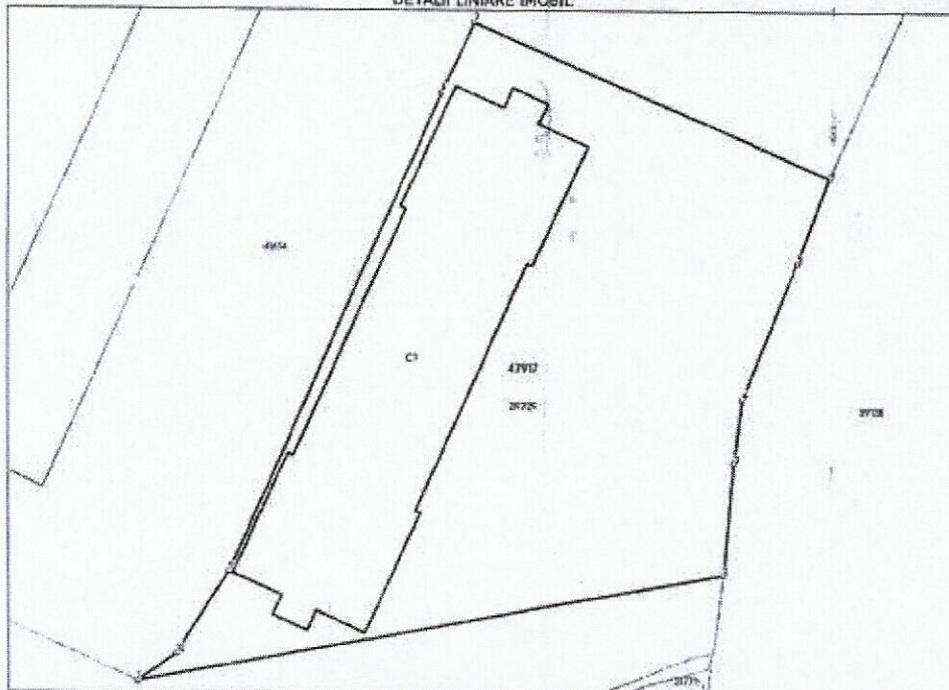
ANEXA Nr. 1 LA PATEA I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                                                       |
|--------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 47917        | 2.132           | Teren intravilan împrejmuit gard beton, gard plasa sarma.<br>DOMENIUL PUBLIC |

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

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr. crt. | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|----------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1        | curți construcții   | DA         | 2.132          | -     | -       | -        |                        |

Date referitoare la construcții

| Crt  | Număr    | Destinație construcție                         | Supraf. (mp)                   | Situație juridică | Observații / Referințe                                                                                                                                                                              |
|------|----------|------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 47917-C1 | construcții administrative și social culturale | Din acte: 663<br>Masurata: 690 | Cu acte           | S. construita la sol: 690 mp; S. construita desfasurata: 2041 mp; Supr. din acte = 663 mp<br>S. desf = 2041 mp P+2E Imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis terasa, construit in anul 1976 |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment m (m) |
|---------------|---------------|-----------------------|
| 1             | 2             | 56.412                |
| 2             | 3             | 10.825                |



| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 3                | 4                | 6.107                    |
| 4                | 5                | 14.043                   |
| 5                | 6                | 8.799                    |
| 6                | 7                | 36.559                   |
| 7                | 8                | 7.307                    |
| 8                | 9                | 50.08                    |
| 9                | 10               | 9.394                    |
| 10               | 1                | 4.517                    |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
23-03-2026

Asistent Registrator,  
Mihail-Theodor Mogîdea

Referent,

Data eliberării,

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 3 din 3

Extrași pentru informare online la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1



Subscrisa **MUNICIPIUL GIURGIU**, cu sediul în municipiul Giurgiu, Bdul. București nr. 49-51, județul Giurgiu, Co de Înregistrare Fiscală (C.I.F.): 4852455, conform certificatului de înregistrare fiscală seria A nr. 0654814 eliberat de ANAF, reprezentată legal prin domnul **ANGHELESCU ROMAN VALENTIN**, cetățean român, CNP , domiciliat în municipiul Giurgiu, **Primar al municipiului**

**Giurgiu, județul Giurgiu**, validat în funcția de primar conform Încheierii de ședință din camera de consiliu din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătorei Giurgiu, definitivă prin neapelare,

**În calitate de proprietară a imobilului situat în municipiul Giurgiu, Bdul. București nr. 57, județul Giurgiu, constând din teren intravilan în suprafață măsurată de 5.941 mp (din acte: 6.113 mp), Obs. teren împrejmuit GARD BETON, GARD PLASĂ, categorie de folosință curți construcții, tarla -, parcela -, identificat cadastral cu nr. 39729, C1 - construcții administrative și social culturale în suprafață construită la sol măsurată de 690 mp (din acte: 663 mp), Obs. suprafață construită desfășurată 2.041 mp, P+2E, imobil fundație beton, pereți cărămidă, acoperiș terasă, construit în anul 1976, identificată cadastral cu nr. 39729-C1, C3 - construcții administrative și social culturale în suprafață construită la sol de 176 mp, suprafață construită desfășurată 176 mp, imobil fundație beton, pereți cărămidă, acoperiș tablă, construit în anul 1947, identificată cadastral cu nr. 39729-C3 și C4 - construcții administrative și social culturale în suprafață construită la sol de 79 mp, suprafață construită desfășurată 79 mp, imobil fundație beton, pereți cărămidă, acoperiș tablă, construit în anul 1913, identificată cadastral cu nr. 39729-C3, imobil învecinat la nord cu CF 41614, Mun. Giurgiu-Domeniu Public, LOT 1, la est cu CF 39138, B-dul București, CF 31859, CF 34043, CF 36180, la sud cu CF 37202, CF 40317 și la vest cu CF 46774, CF 41614, **Imobil APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC al Municipiului Giurgiu.****

Imobilul este înscris în Cartea Funciară a localității Giurgiu nr. 39729, dreptul de proprietate fiind înțabulat în baza încheierii nr. 22948/10.04.2019 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit asupra sa alte drepturi reale în favoarea altor persoane, având notat la Partea II. Proprietari și acte, sub B2 cu încheierea nr. 22948/10.04.2019 înțabulare drept de administrare CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.27616 din data de 17.03.2026 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu,

În vederea dezmembrării, Primăria municipiului Giurgiu a eliberat certificatul de urbanism nr. 492/16.09.2025.

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 235 din data de 30.10.2025 privind aprobarea dezmembrării unui teren aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu pentru care nu s-a formulat acțiune la instanța de contencios administrativ conform avizului pentru legalitate nr. 16637/19.11.2025 emis de Instituția Prefectului-Județul Giurgiu, am hotărât **dezmembrarea imobilului în 2 (doua) loturi distincte, astfel:**

**- lotul nr. 1, identificat cadastral cu nr. 47917- compus din IMOBIL situat în municipiul Giurgiu, Bdul. București nr. 57, județul Giurgiu, constând din teren intravilan în suprafață de 2.132 mp, obs. DOMENIUL PUBLIC, teren intravilan împrejmuit gard beton, gard plasă sârmă LOT 1, categorie de folosință curți construcții și C1 - construcții administrative și social culturale în suprafață construită la sol măsurată de 690 mp (din acte: 663 mp), Obs. suprafață construită desfășurată 2.041 mp, P+2E, imobil fundație beton, pereți cărămidă, acoperiș terasă, construit în anul 1976, învecinat la nord cu CF 41614, la est cu CF 39138, B-dul București, la sud cu LOT 2, Mun. Giurgiu - Domeniu Public și la vest cu CF 41614;**

NOTĂ: conform adeverinței nr. 13341 din data de 05.02.2026 eliberată de eliberată de Primăria municipiului Giurgiu, Direcția Patrimoniu, Compartiment Cadastru și Evidență Străzi, lotului nr. 1 urmează să îi fie atribuit nr. administrativ 57 A, respectiv **Bdul. București nr. 57 A.**

**- lotul nr. 2, identificat cadastral cu 47918- compus din IMOBIL situat în municipiul Giurgiu, Bdul. București nr. 57, județul Giurgiu, constând din teren intravilan în suprafață de 3.809 mp, obs. DOMENIUL PUBLIC, teren intravilan împrejmuit gard beton, gard plasă sârmă LOT 2, categorie de folosință curți construcții, C3 - construcții administrative și social culturale în suprafață construită la sol de 176 mp, suprafață construită desfășurată 176 mp, imobil fundație beton, pereți cărămidă, acoperiș tablă, construit în anul 1947, identificată cadastral cu nr. 39729-C3 și C4 - construcții administrative și social culturale în suprafață construită la sol de 79 mp, suprafață construită desfășurată 79 mp, imobil fundație beton, pereți cărămidă, acoperiș tablă, construit în anul 1913, învecinat la nord cu CF 41614, Mun. Giurgiu-Domeniu Public, LOT 1, la est cu CF 39138, B-dul București, CF 31859, CF 34043, CF 36180, CF 37202, la sud cu CF 40317 și la vest cu CF 46774, CF 41614.**

NOTĂ: conform adeverinței nr. 13341 din data de 05.02.2026 eliberată de Primăria municipiului Giurgiu, Direcția Patrimoniu, Compartiment Cadastru și Evidență Străzi, lotului nr. 1 urmează să îi fie atribuit nr. administrativ 57 B, respectiv **Bdul. București nr. 57 B.**

NOTĂ: loturile rezultate din dezlipire se află în **DOMENIUL PUBLIC și în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU, lotul nr. 2 are acces la drumul public - Bdul. București, iar lotul nr. 1 va avea acces la drumul public prin lotul nr. 2 conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 235 din data de 30.10.2025 privind aprobarea dezmembrării unui teren aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu.**



certificatul de atestare fiscală eliberat de Direcția de Impozite și Taxe Locale Giurgiu, certificatul de urbanism eliberat de Primăria municipiului Giurgiu, Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 235 din data de 30.10.2025 privind aprobarea dezmembrării unui teren aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, vizul pentru legalitate nr. 16637/19.11.2025 emis de Instituția Prefectului-Județul Giurgiu, Hotărârea nr. 36/18.01.2012 emisă de Guvernul României, Proces-Verbal de predare primire A/1311 și nr. 3688 din data de 09.03.2012 încheiat între MAPN - Unitatea Militară 02437 și Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, referatul de admitere nr. 144993/18.11.2025 notat în cartea funciară cu încheierea nr. 144994/18.11.2025 și extrasul de carte funciară pentru autentificare eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu și documentația cadastrală.

În conformitate cu prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.

Tehnoredactat într-un singur exemplar original, la Societatea Profesională Notarială Ujeniuc cu sediul în municipiul Giurgiu, str. Episcopiei nr. 14, județul Giurgiu, astăzi, 20.03.2026 și 4 (patru) duplicate, din care exemplar se păstrează împreună cu originalul în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru OCPI Giurgiu și 2 (două) exemplare pentru proprietar.

**PROPRIETAR,**  
**" MUNICIPIUL GIURGIU "**  
Prin reprezentantul legal - primar,  
s.s. ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN

**ROMANIA**  
**UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI**  
**SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ UJENIUC**  
Licența de funcționare nr. 3040/2663/16 decembrie 2013  
SEDIUL-MUNICIPIUL GIURGIU, STR. EPISCOPIEI NR. 14  
JUDEȚUL GIURGIU,  
Telefon/Fax-0246.21.32.21,  
e-mail: ujeniuc.madalina@egp.ro

**INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 248**

Anul 2026 Luna martie Ziua 20

În fața mea, *Ujeniuc Madalina Anca*, notar public, la sediul biroului din municipiul Giurgiu, str. Episcopiei nr. 14, județul Giurgiu, s-a prezentat:

- **ANGHELESCU ADRIAN-VALENTIN**, cetățean român, domiciliat în municipiul Giurgiu, identificat cu carte de identitate seria ( ) eliberat de SPCJEP

Giurgiu, Primar al municipiului Giurgiu, județul Giurgiu validat în funcția de primar conform încheierii de ședință din camera de consiliu din data de 02.10.2024 din dosarul nr. 16044/236/2024 a Judecătoriei Giurgiu, definitivă prin neapelare, reprezentant legal al **MUNICIPIULUI GIURGIU**, cu sediul în Mun. Giurgiu, sos. București nr. 49-51, jud. Giurgiu, CIF 4852455,

care a declarat că a citit actul în întregime, au înțeles conținutul și consecințele acestuia, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, după care au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar original.

Constatând că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă, în temeiul art.12 lit. b din din Legea notariilor publice și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

**SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a încasat onorariul în suma de 1.500 lei + TVA în suma de 315 lei achitat cu ordin de plată aprobat în baza referatului de oportunitate nr. 29830/19.03.2026 emis de Primăria municipiului Giurgiu, conform facturii nr. 324/2026.

Scutit de tarif A.N.C.P.I. conform Ordinului 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, art.8.

**NOTAR PUBLIC,**

s.s. *Ujeniuc Madalina Anca*

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (pe  
data autentificării actului

Ujeniuc Madalina Anca, notar public, astăzi,  
întâ ca originalul.



ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**HOTĂRÂRE**

**privind stabilirea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil -  
Incubatorul de Afaceri, compus din construcție și teren aferent, situat în  
Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.57**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.37.777/14.04.2026;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.38.786/16.04.2026;
- cererea Operatorului Regional Apa Service S.A., nr.4.311/27.03.2025, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.38.730/27.03.2025;
- Decizia nr.6/25.03.2025 a Consiliului de Administrație al Societății Apa Service S.A.;
- Actul de dezlipire nr.248/20.03.2026, încheiat la Biroul Notarial Ujeniuc Mădălina Anca;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.3, alin.(2), teza I din Hotărârea nr.330/27.10.2022 a Consiliului Local privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu;
- prevederile art.363, alin.(2), teza I din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se stabilește oportunitatea vânzării prin licitație publică a imobilului – Incubatorul de Afaceri, compus din construcție în suprafață de 663,00 mp., înscrisă în Cartea funciară nr.47917 C1 și terenul aferent în suprafață de 2.132 mp., înscris în cartea funciară nr.47917, care aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.57.

**Art.2.** Vânzarea bunului prevăzut la art.1, va fi supusă aprobării Consiliului Local după trecerea din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Giurgiu.



**Art.3.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Taxe și Impozite Locale Giurgiu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Damian Marian**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,**

**Bălceanu Liliana**

**Giurgiu, 27 aprilie 2026**  
**Nr. 95**

Adoptată cu un număr de 11 voturi pentru, 4 voturi împotrivă și 4 abțineri, din totalul de 19 consilieri prezenți



## DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

**pentru licitația publică de vânzare a unui imobil – Incubatorul de Afaceri, compus din construcție și teren aferent, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.57**

### **Cap. I. Dispoziții generale**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Cap. III Procedura Licităției**

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

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

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

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

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

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



- b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație;
  - c) caietul de sarcini;
  - d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
  - e) informații detaliate și complete privind criteriile / criteriul de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
  - f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
  - g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.
- (2) În cazul în care proprietarul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

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

- a) informații generale privind obiectul vânzării;
  - b) condiții generale ale vânzării;
  - c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
- (2) Elementele prevăzute la alin. (1) lit. a) includ cel puțin următoarele:
- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
  - b) destinația bunurilor ce fac obiectul vânzării;

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

- a) informații generale privind proprietarul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul proprietarului de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul: data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depuse fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

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

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

- a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport electronic.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

#### Art.12. Comisia de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



(8) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra la dosarul vânzării.

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

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

(11) Atribuțiile comisiei de evaluare:

- a) Analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) Întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) Analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) Întocmirea raportului de evaluare;
- e) Întocmirea proceselor verbale;
- f) Desemnarea ofertei câștigătoare.

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

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

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

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

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

- a) a platit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

- a) informații generale privind proprietarul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) prețul oferit;
- g) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- h) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- i) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## CAIET DE SARCINI

### 1. OBIECTUL LICITAȚIEI :

**Vânzarea prin licitație publică a unui imobil – Incubatorul de Afaceri, compus din construcție și teren aferent, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.57**

### 2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

- Municipiul Giurgiu, B-dul. București nr.49-51, tel.**0246/211.627**
- Vânzarea se face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile O.U.G.57/2019, privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare și a HCL nr. \_\_\_\_\_.
- Prețul minim de vânzare de la care pornește licitația a fost stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat membru A.N.V.A.R, respectiv **de 5.004.000 lei la care se adaugă TVA.**
- Licitația va avea loc la data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu.
- Solicitarea clarificărilor legate de procedura de licitație se vor depune până cel târziu cu 5 zile calendaristice, înainte de data depunerii documentelor și înscrierea la licitație.
- Transmiterea răspunsurilor pentru clarificările solicitate, până cel târziu cu o zi înainte de data depunerii documentelor și înscrierea la licitație.
- Comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și după caz, completări ale documentelor prezentate de către ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- Solicitarea clarificărilor este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia
- Documentația de atribuire se va pune la dispoziția persoanei interesate, în baza unei cereri scrise, într-o perioadă care să nu depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.
- Termenul limită de depunere a documentelor de participare la licitație este cu o zi înainte de data începerii licitației, la Registratura Primăriei Municipiului Giurgiu din B-dul. București, nr.49-51.
- Taxa de participare la licitație este de **5.000 lei.**



### 3. DESCRIEREA IMOBILULUI

Date tehnice despre imobil:

Incubatorul de Afaceri, compus din din construcție în suprafață de 663,00 mp. înscrisă în cartea funciară nr.47917 C1 și terenul aferent în suprafață de 2.132 mp., înscris în cartea funciară nr.47917, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.57.

### 4. MODALITATE DE PLATĂ

- Prețul de pornire al licitației este **de 5.004.000 lei, la care se adaugă TVA**, preț stabilit prin Raportul de evaluare elaborat de un evaluator autorizat, membru A.N.V.A.R. Cumpărătorul va achita prețul integral, până la data încheierii contractului de vânzare, în formă autentică, dar nu mai mult de **30 de zile** calendaristice de la data adjudecării imobilului în urma licitației publice.
- Predarea primirea bunului se face prin proces verbal în termen de maximum 30 de zile de la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

### 5. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

- Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație între 3 și 10 % din valoarea minimă a prețului de vânzare a terenului, **în sumă de 150.120 lei**, valoare rezultată din Raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, membru A.N.V.A.R.
- Garanția de participare la licitație se restituie participanților la licitație, după comunicarea de adjudecare a câștigătorului.
- Garanția se va plăti prin Ordin de Plată bancar depus în contul Municipiului Giurgiu, cod fiscal R4852466, cont IBAN nr.RO54TREZ3215006XXX000136 deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu sau la casieria Municipiului Giurgiu.

### 6. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

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

- **Transparența** - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului.
- **Tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie a criteriilor de atribuire a contractului.
- **Nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- **Libera concurență** - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de licitație să aibă dreptul de a deveni cumpărător în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

2. Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

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



4. Orice **persoană juridică** interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire, care desfășoară activități de serviciu public.
5. Autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
6. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioade prevăzute la alin.(5) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
7. Pentru obținerea documentației de atribuire persoanele interesate vor achita la **casieria DITL Giurgiu suma de 100 de lei la care se adaugă TVA**.
8. Orice **persoană juridică** interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
9. Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.
10. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
11. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului au fost depuse cel puțin două oferte valabile.
12. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
13. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
14. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
15. Prezența ofertanților/reprezentanților este obligatorie, în caz contrar oferta nu va fi declarată valabilă.
16. După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină toate ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate, potrivit prezentei documentații.
17. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație, este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute în prezenta documentație.
18. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți. În cazul în care ofertantul / ofertanții refuză să semneze, acest fapt va fi menționat în procesul verbal.
19. Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
20. Deschiderea plicurilor interioare, se face numai după semnarea procesului-verbal menționat anterior. În această etapă prezența ofertanților nu este necesară.
21. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.



22. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
23. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă, informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
24. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriile de atribuire și ponderea fiecărui criteriu, după cum urmează:
  - Cel mai mare nivel al ofertei - 40%
  - Capacitatea economico-financiară - 25%
  - Protecția mediului înconjurător - 20%
  - Condițiile specifice impuse de natura bunului vândut - 15%
25. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
26. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
27. Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
28. În baza procesului verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
29. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
30. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
31. Autoritatea contractantă, are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
32. În cadrul comunicării prevăzute la alin.(31), autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.
33. În cadrul comunicării prevăzute la alin.(31) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare.
34. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin.(31).

## 7. CARACTERISTICILE INVESTIȚIILOR

1. Realizarea investiției se va face cu respectarea reglementărilor și funcțiunilor urbanistice prevăzute în planul urbanistic general.
2. Investițiile cerute de cumpărător vor fi realizate în maxim trei ani de la data obținerii autorizației de construire în condițiile legii.

## 8. CRITERII DE ATRIBUIRE

|                                               |                |
|-----------------------------------------------|----------------|
| ➤ Aspecte privind oferta financiară           | max. 40 puncte |
| - Prețul minim stabilit în caietul de sarcini | 10 puncte      |
| - Prețul propus cu peste 25%                  | 20 puncte      |
| - Prețul propus cu peste 50%                  | 30 puncte      |
| - Prețul propus cu peste 100%                 | 40 puncte      |



➤ **Capacitatea financiară a participanților – maxim 25 de puncte**

- **Media cifrei de afaceri (venituri, după caz) pe ultimii 3 ani (conform bilanțului contabil) – maxim 10 puncte.**

- Până la 25.000.000 euro **5 puncte**
- Peste 25.000.000 euro **10 puncte**

- **Număr de angajați pe ultimul an (conform bilanțului contabil) - maxim 10 puncte.**

- Până la 200 persoane **5 puncte**
- Peste 200 persoane **10 puncte**

- **Valoarea de realizare a investițiilor propuse în ofertă :**

- Valoarea propusă a investiției : 1.000.000 lei **5 puncte**  
însoțit de planul investițional cu grafic de realizare al lucrărilor  
Pentru a primi punctajul ofertantul trebuie să facă dovada resurselor financiare proprii ( extras de cont și confirmare explicit din partea ofertantului că sunt banii disponibili pentru investiții ) sau să facă dovada că fondurile pentru investiții vor fi puse la dispoziția ofertantului de către bancă.

➤ **Protecția mediului**

Procedurile și soluțiile propuse privind protejarea mediului **max. 20 puncte**

- Utilizarea unei sigure surse de energie alternative **10 puncte**
- Utilizarea a minim doua surse alternative de energie **20 puncte**

➤ **Condiții specifice impuse de natura bunului vândut**

Perioada finalizării investiției

Termenul prevăzut în caietul de sarcini (3 ani ) **max. 15 puncte**

- Perioadă de finalizare a investiție maxim 36 luni **15 puncte**
- Perioadă de finalizare a investiție peste 36 luni **5 puncte**

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

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

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației.
2. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent. Perioada de valabilitate a ofertei este de 30 zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.
3. Ofertele se depun la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu până la data și ora precizate în anunțul procedurii de licitație.
4. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forță majoră, cad în sarcina persoanei interesate.



5. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limita pentru depunere se returnează nedeschisă.
6. Ofertele se redactează în limba română.
7. Ofertanții transmit ofertele în plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Ofertele se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora la care au fost depuse.
8. Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta.
9. **Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:**
  - a) o fișă cu informații privind ofertantul care să cuprindă: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
  - b) o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
  - c) dovada achitării taxei de participare la licitația publică (copie);
  - d) dovada achitării garanției de participare la licitația publică (copie);
  - e) dovada achitării contravalorii documentației de atribuire (copie);
  - f) certificat fiscal de la Direcția de Impozite și Taxe Locale și ANAF din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local și de stat (în original) ;
  - f) declarație pe propria răspundere din care să reiasă că participantul la licitație nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrative teritoriale în ultimii 3 ani și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

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

10. Plicul interior va conține ofertă propriu zisă care va cuprinde în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului și va cuprinde detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația precum și date tehnice și financiare.
11. Plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, închis, sigilat și marcat cu denumirea și adresa ofertantului, va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare.
12. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data și ora limită pentru depunere, stabilite în anunțul de participare.
13. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv, forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
14. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limita pentru depunere se returnează nedeschisă.

## **9. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI**

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



## **10. NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI**

- (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 60 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de OUG 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.
- (2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
- (3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.
- (4) Daunele-interese prevăzute la alin.(1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.
- (5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.
- (6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

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

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

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

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



DECLARAȚIE  
de confidențialitate și imparțialitate

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Data

\_\_\_\_\_

Semnătura,

\_\_\_\_\_



OPERATOR ECONOMIC/  
PERSOANĂ FIZICĂ

FORMULAR F2

.....

(denumirea/numele)

Înregistrat la sediul autorității contractante

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

### SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către .....

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

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

1.Documentele ..... (seria/numărul,

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

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

a) oferta;

b) documentele care însoțesc oferta.

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

Data completării ..... ..

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



DECLARAȚIE

privind situația personală a operatorului economic

Operator Economic ..... (denumirea)

DECLARAȚIE

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

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

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

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

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

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

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

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

Operator economic,



Informații Generale

OFERTANTUL

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

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele: \_\_\_\_\_
2. Codul fiscal \_\_\_\_\_
3. Adresa, domiciliu/sediul central: \_\_\_\_\_
4. Telefon: \_\_\_\_\_
- Fax: \_\_\_\_\_
- E-mail: \_\_\_\_\_
5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare \_\_\_\_\_  
(numarul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii: \_\_\_\_\_  
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul: \_\_\_\_\_  
(adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)
8. Principala piață a afacerilor: \_\_\_\_\_
9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

ANUL CIFRA DE AFACERI CIFRA DE AFACERI  
ANUALA (31 DEC) LEI ANUALA (31 DEC) EURO

- 1.
- 2.
- 3.

Media anuala :

Ofertantul,  
\_\_\_\_\_



FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Către,

Primaria municipiului Giurgiu

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

Data întocmirii .....

Nume, prenume.....

Semnătura .....

Funcție.....

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



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

**DECLARAȚIE**  
**PRIVIND CALITATEA DE PARTICIPANT LA PROCEDURĂ**

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

☐ nume propriu;

☐ ca asociat în cadrul asociației .....;

( Se bifează opțiunea corespunzătoare )

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

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

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

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

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

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

PERSOANA FIZICĂ/JURIDICĂ

.....

(semnătură autorizată )

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL AL  
MUNICIPIULUI GIURGIU  
BĂICEANU Liliana

DIRECȚIA PATRIMONIU  
TRĂISTARU Cristian