

ROMANIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 465 ***din 25.07.2024***

*privind vânzarea unui teren, proprietate privată a Municipiului Galați,
situat pe Strada Crișana nr. 2A*

*Inițiator: Consilier local, Cristian-Sorin Enache,
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 517/18.07.2024,*

*Consiliul Local al Municipiului Galați, întrunit în Ședință Ordinară în data de
25.07.2024;*

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 141194/18.07.2024 al inițiatorului;

*Având în vedere Raportul comun de specialitate nr. 141195/18.07.2024 al
Direcției Financiar Contabilitate, al Serviciului Juridic și Legalitate și al Direcției
Patrimoniu;*

*Având în vedere Avizul Comisiei de buget, finanțe, administrarea domeniului
public și privat al municipiului;*

*Având în vedere Raportul de Evaluare privind terenul, proprietate privată a
Municipiului Galați, situat pe Strada Crișana nr. 2A;*

*Având în vedere dispozițiile art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin.
(6) lit. b) și ale art. 363 alin. (1), (2), (4)-(7) din Ordonanța de Urgență a Guvernului
nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;*

*Având în vedere dispozițiile art. 3 - 5 din Regulamentul privind vânzarea unor
categorii de imobile, proprietate privată a Municipiului Galați, aprobat prin H.C.L. nr.
398/29.06.2022;*

*În temeiul art. 139 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019
privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,*

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă Raportul de Evaluare a terenului, proprietate privată a Municipiului Galați, situat în Galați, pe Strada Crișana nr. 2A, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului situat pe Strada Crișana nr. 2A, în suprafață de 490 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 130362.

Art. 3 - Se aprobă prețul de pornire a licitației de 108 euro/mp, fără TVA, la cursul oficial comunicat de BNR la data semnării contractului de vânzare.

Art. 4 - Se aprobă documentația de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a terenului prevăzut la Art. 2, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 - Cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului de vânzare vor fi suportate de cumpărător.

Art. 6 - Primarul Municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.

Art. 7 – Secretarul General al Municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.

Președinte de ședință,

*Contrasemnează,
Secretar General,*



GETICA EVALUARI

Sat Valea Lupului, Strada Trandafirilor Nr. 80, Judet Iasi

CUI:48666489, J22/2589/2023

Tel: 0726 332 526 E-mail: geticaevaluari@gmail.com

RO40CECEB00030RON2860769 CEC BANK- Sucursala Iasi

RO77TREZ4065069XXX030102 – Trezoreria Municipiului Iasi

GET94/14.06.2024

Raport de evaluare proprietatea imobiliara

Teren intravilan in suprafata de 490 mp

Situata in Localitatea Galați, Strada Crișana nr. 2A, judet Galați,

Nr. cadastral 130362, CF 130362/ Galați

SOLICITANT: MUNICIPIUL GALAȚI

PROPRIETAR: MUNICIPIUL GALAȚI- DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR (UTILIZATOR): MUNICIPIUL GALAȚI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor tertifara acordul scris si prealabil al **SC GETICA EVALUARI SRL** si al destinatarului **MUNICIPIUL GALAȚI**

IUNIE 2024

Catre: MUNICIPIUL GALAȚI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaaliat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan, amplasată în Localitatea Galați, Strada Crișana nr. 2A, Nr. cadastral 130362, CF 130362/ Galați, Județ Galați, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma solicitării dumneavoastră.

Structura proprietății este următoarea:

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
1	130362	130362/Galați	teren cc	490,00 mp

- ✓ Utilitățile se află la limita proprietății (electricitate, apă, gaz, canalizare);
- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltată;
- ✓ Suprafața de teren este de 490 mp;
- ✓ Terenul este împrejmuit cu gard metalic;
- ✓ Conform extrasului de Carte Funciară pentru informare nr. Cerere 44231 din 24.04.2024
- Imobilul este liber de sarcini.

Proprietatea a fost inspectată în data de 14.06.2024 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață a imobilului în vederea realizării operațiunii de vânzare; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Data inspecției este 14.06.2024.

Data evaluării este 14.06.2024.

Data raportului: 14.06.2024.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **MUNICIPIULUI GALAȚI, DOMENIUL PRIVAT** asupra amplasamentului.

Imobilul este evaluat **IN IPOTEZA** liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

DOUASUTE SAIZECI SI TREI MII SASESUTE OPTZECI SI SAPTE LEI

Valoare unitară 108 €/mp

52.980 €

263.687 lei

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4.9771 LEI, valabil la 14.06.2024.
- ✓ Valoarea nu conține TVA.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR.



Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

Prin prezenta, in limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate și susținute in acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in legatura cu imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influenta legata de partile implicate. Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerințele din standardele intentionale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR și au competența necesara întocmirii acestui raport.

Firma "SC GETICA EVALUARI SRL" și membrii colectivului sau de evaluatori au încheiat asigurarea de răspundere civila la "OMNIASIG Vienna Insurance Group "

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE.....	4
2	IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE	6
2.1	IDENTIFICAREA CLIENTULUI	6
2.2	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAT.....	6
2.3	SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ȘI UTILIZATORUL EVALUĂRII	6
2.4	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	7
2.5	TIPUL DE VALOARE SI DEFINIȚIA ACESTEIA	7
2.6	DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII	7
2.7	MONEDA RAPORTULUI	7
2.8	MODALITATI DE PLATA	7
2.9	INSPECTIA PROPRIETATII.....	7
2.10	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	8
2.10.1	<i>Ipoteze</i>	8
2.10.2	<i>Ipoteze și ipoteze suplimentare.....</i>	9
2.11	INFORMAȚII UTILIZATE	9
2.12	CLAUZA DE NEPUBLICARE	9
2.13	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	10
3	PREZENTAREA DATELOR.....	11
3.1	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI.....	11
3.2	DATE DESPRE ARIA DE PIAȚA, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE.....	11
3.3	DESCRIEREA PROPRIETATII	12
3.4	ANALIZA DE PIAȚĂ	12
3.4.1	<i>Fapte curente.....</i>	12
3.4.2	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i>	13
3.4.3	<i>Analiza cererii solvabile</i>	13
3.4.4	<i>Oferta competitivă</i>	13
3.4.5	<i>Analiza echilibrului.....</i>	14
4	ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	15
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	15
4.2	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR.....	15
4.2.1	<i>Abordarea prin piață.....</i>	15
5	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	19
5.1	REZULTATELE OBTINUTE.OPINIA EVALUATORULUI.....	19



2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

2.1 Identificarea clientului

Raportul de evaluare a fost solicitat de **MUNICIPIUL GALAȚI**.

2.2 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul si utilizatorul prezentului raport de evaluare este **MUNICIPIUL GALAȚI**.

2.3 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Scopul evaluării este estimarea unei valori adecvate în vederea tranzactionarii proprietății imobiliare.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

Standarde de evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 232 – Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri
- SEV 233- Evaluarea în curs de construire (IVS 410)
- SEV 340- Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP)
- GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a cladirilor
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Cadrul legal – Legislația în vigoare

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 - Nu este cazul.

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, formată din:

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
1	130362	130362/Galați	teren cc	490,00 mp

- ✓ Terenul aparține MUNICIPIULUI GALAȚI- DOMENIUL PRIVAT și este împrejmuit cu gard metalic;
- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltată;
- ✓ Suprafața totală de teren este de 490 mp;
- ✓ Terenul este neconstruit;
- ✓ Utilitățile se află la limita proprietății(electricitate, apă, gaz, canalizare);
- Imobilul este evaluat ÎN IPOTEZA liber de sarcini.

Prezenta lucrare se adresează **MUNICIPIUL GALAȚI** în calitate de **client** și **destinatar**.

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

Terenul aparține **MUNICIPIULUI GALAȚI- DOMENIUL PRIVAT**

Evaluatorul a mai avut la dispoziție următoarele documente:

- Extras de Carte Funciara nr. Cerere 44231 din 24.04.2024.

Conform actelor și informațiilor furnizate de utilizator, proprietatea evaluată este teren intravilan în suprafața de 490 mp.

2.5 Tipul de valoare și definiția acesteia

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al **estimării valorii în vederea valorificării proprietății imobiliare**, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**, așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare SEV 100 Cadru general:

- *“ **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.”*

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.6 Data efectivă a opiniei asupra valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii **Iunie 2024**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 14.06.2024).

2.7 Moneda raportului

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută este 1 EUR – 4.9771 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică. etc.).

2.8 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și **integral** în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia și fotografierea proprietăților a fost realizată de către evaluator autorizat, la data de 14.06.2024.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate, avizele, autorizațiile, schitele existente, starea fizică și funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.10 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **MUNICIPIUL GALAȚI** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinație la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu s-au găsit informații despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.



- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.10.2 Ipoteze și ipoteze suplimentare

- În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate în cazul menționat anterior.

2.11 Informații utilizate

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele imobilului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- **MUNICIPIUL GALAȚI**- pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile www.olx.ro; [googlemaps](http://googlemaps.com), etc.;

2.12 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei



și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar și beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.13 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.



3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara "Teren intravilan" situata Localitatea Galați, Strada Crișana nr. 2A, Nr. cadastral 130362, CF 130362/ Galați, Judet Galați.

Structura proprietatii este urmatoarea:

- ✓ Teren intravilan:

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
1	130362	130362/Galati	teren cc	490,00 mp

- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltata;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 490 mp;

Terenul aparține MUNICIPIULUI GALAȚI- DOMENIUL PRIVAT.

3.1 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă dintr-un lot de teren în suprafață de 490 mp, situată în Localitatea Galați, Strada Crișana nr. 2A, Nr. cadastral 130362, CF 130362/ Galați, Judet Galați, categoria de folosință "curti construcții", este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan*.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonala**, specifică subpieței terenurilor potențial construibile, localizată geografic în MUNICIPIUL GALAȚI.

3.2 Date despre aria de piață, vecinătăți și localizare

Date generale

Galațiul este reședința și totodată cel mai mare oraș al județului Galați, județ situat în apropiere de colțul celor trei frontiere în Moldova, România. Conform ultimului recensământ din 2011, populația orașului era de 249.732, fiind al 8-lea oraș din țară ca număr de locuitori. Este unul dintre cele mai mari centre economice din România, respectiv Moldova. Orașul Galați are o istorie încărcată și datorită faptului că este plasat pe Dunăre, cea mai importantă arteră comercial-fluvială europeană, Canalul Dunăre–Main–Rin. Viața economică s-a dezvoltat în jurul Șantierului Naval, Portului Fluvial, în jurul Combinatului Siderurgic și a Portului Mineralier.

Poziția geo-strategică a județului Galați, aflat la răscrucea principalelor rute comerciale care traversează Europa, de la Est la Vest și de la Nord către Sud, existența celui mai mare complex de porturi fluviale pe Dunăre, înalta calificare a forței de muncă reprezintă atuuri demne de atenția potențialilor investitori străini. Procesul de restructurare și de privatizare al marilor întreprinderi industriale, comerciale, agricole sau de servicii, oferă numeroase oportunități investitorilor, dată fiind viabilitatea demonstrată de capacitatea acestora de a-și fi menținut și chiar lărgit piața. Zona Liberă Galați, înființată în 1993, amplasată pe malul Dunării la sud-est de orașul Galați constituie un argument în plus pentru atragerea viitorilor investitori în această zonă, prin facilitățile fiscale pe care le oferă. Avantajele oferite de amplasamentul Zonei Libere Galați (suprafață totală de 137 ha) se constituie în accesul la importante magistrale de transporturi fluviale (canalul Rin - Main - Dunăre), de transporturi feroviare (inclusiv transferul la ecartamentul larg) și rutiere precum și în accesul la chei și la instalațiile portuare, poziționarea pe Dunărea maritimă la 80 km de Marea Neagră și foarte aproape de frontierele cu Ucraina și Republica Moldova.

Date specifice

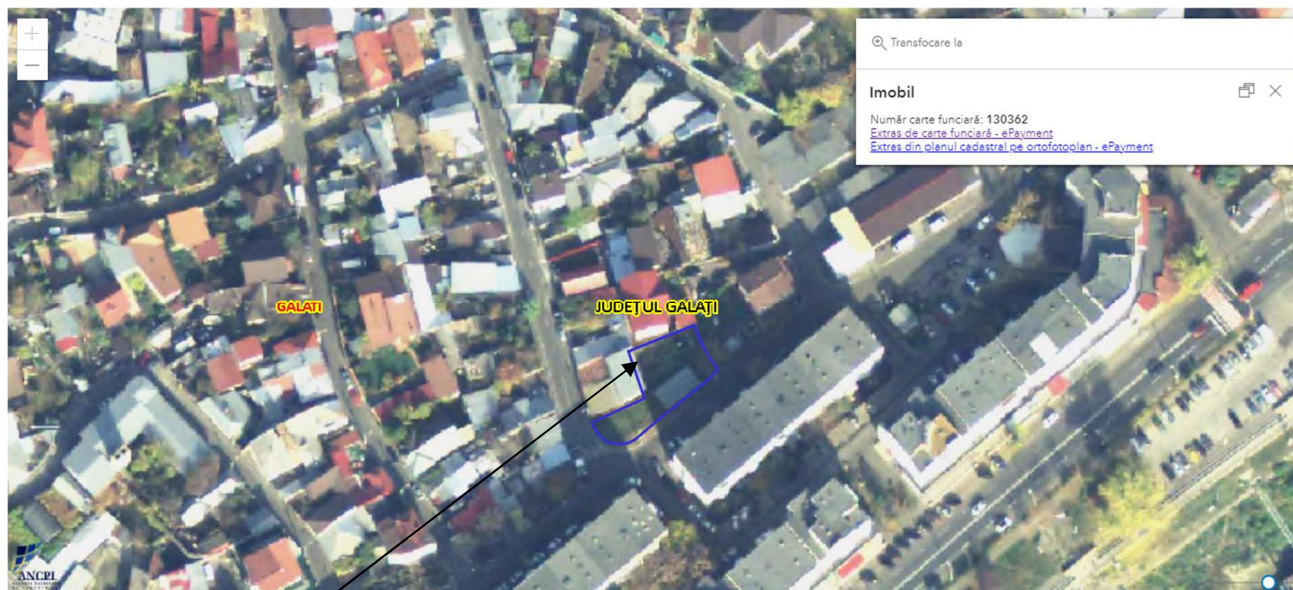
Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților de tip teren curti construcții, situate în intravilanul Localității Galați.

În analiza datelor specifice se studiază o serie de proprietăți asemănătoare cu subiectul, din aceeași zonă și cu aceleași caracteristici cu proprietatea evaluată, cele selectate le găsim la capitolul Abordarea prin piață.



Fragment de hartă cu proprietatea analizată:

Teren



3.3 Descrierea proprietatii

- ✓ In intravilan, Localitatea Galați, Strada Crișana nr. 2A, Judet Galați, inregistrat in Cartea funciara nr. 130362/ Galați, cu Nr. Cadastral 130362 ,in suprafata măsurată de 490 mp.
- ✓ Terenul este plan și de formă neregulată;
- ✓ Zona rezidentiala, compusa preponderent din case cu regim de inaltime P/P+2E si blocuri (P+4E) ce au diverse spatii comerciale la parter de bloc catre Str.Portului/Faleza Dunarii;
- ✓ In momentul evaluarii terenul dispunea de utilitati la limita proprietății si este imprejmuit cu gard metalic;

3.4 Analiza de piață

3.4.1 Fapte curente

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Sectorul imobiliar românesc a fost supus unor provocări semnificative în 2023, cu accent pe o diminuare pronunțată a investițiilor și a interesului cumpărătorilor, fenomen atribuit creșterii ratei dobânzilor. Cu toate că România a reușit să depășească multe țări europene, proiecția inițială de creștere a Produsului Intern Brut (PIB) cu 3-4% s-a dovedit a fi optimistă, stabilindu-se în final la un nivel ușor peste 2%. Un aspect remarcabil al acestui an a fost creșterea interesului pentru clădirile prietenoase cu mediul, indicând o schimbare de paradigmă în piață, către sustenabilitate.

Această evoluție indică o tendință semnificativă în răspunsul pieței la problemele actuale, cu accent pe aspecte precum eficiența energetică și impactul asupra mediului. Interesul crescut pentru clădirile durabile poate reflecta și o schimbare în preferințele și valorile cumpărătorilor și investitorilor, cu o direcție clară către dezvoltarea durabilă și responsabilă din punct de vedere ecologic. Adaptare la

noile tendințe indică faptul că actorii din domeniul imobiliar recunosc importanța responsabilității sociale și a sustenabilității în contextul actual, adaptându-se la cerințele unei piețe în schimbare rapidă. În acest context, pot fi așteptate inovații și progrese semnificative în domeniul tehnologiilor și materialelor ecologice, precum și în practicile de construcție și proiectare. Astfel, sectorul imobiliar românesc pare să evolueze nu doar în răspuns la provocările economice și de mediu, ci și în conformitate cu așteptările unei audiențe din ce în ce mai preocupate de sustenabilitate și responsabilitate socială. Această schimbare poate oferi noi oportunități și direcții de dezvoltare pentru industria imobiliară românească, creând un cadru mai durabil și rezilient pentru viitor. Scăderea ratelor dobânzilor în semestrul II al anului 2023 a avut un impact semnificativ asupra stimulării tranzacțiilor în piața imobiliară rezidențială. Această mișcare a făcut împrumuturile ipotecare mai accesibile și, prin urmare, a crescut interesul și participarea în cadrul pieței. Deși în ianuarie 2023 s-a înregistrat o creștere de 0,25% a ratei dobânzii de referință, datele raportate indică faptul că prețurile imobiliare au rămas stabile, înregistrând chiar o ușoară creștere. Aceasta sugerează o rezistență notabilă a pieței imobiliare în fața fluctuațiilor dobânzilor, iar consumatorii și investitorii au continuat să aibă încredere în stabilitatea acestui sector. Este important să observăm cum evoluțiile economice, în special în ceea ce privește cursul de schimb și ratele dobânzilor influențează piața imobiliară. În octombrie, Banca Națională a României a raportat o ușoară creștere a valorii medii a euro, ceea ce poate indica anumite presiuni sau schimbări în contextul economic național sau internațional.

Stabilizarea prețurilor imobiliare în ciuda creșterii ratei dobânzii de referință poate fi influențată de mai mulți factori. Unul dintre acești factori poate fi durata de timp necesară pentru ca schimbările în ratele dobânzilor să se reflecte în comportamentul pieței imobiliare. De asemenea, politica bancară și alte condiții economice pot contrabalansa impactul direct al ratelor dobânzilor.

În general, aceste date arată că piața imobiliară din România este susceptibilă la multiple influențe, iar reziliența sa în fața unor evenimente financiare poate fi un indicator al stabilității și maturității acestei industrii. Cu toate acestea, este important să se continue monitorizarea evoluțiilor economice și financiare pentru a anticipa și înțelege mai bine dinamica pieței imobiliare.

Prognosticul pentru menținerea unor rate de dobândă de referință scăzute în 2024 este un factor important pentru susținerea activității ridicate în piața imobiliară. Ratele de dobândă reduse încurajează adesea cumpărătorii să considere investiții în proprietăți, deoarece costurile de finanțare sunt mai mici.

3.4.2 Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate

Piața imobiliară analizată va fi cea **de tip teren intravilan categoria de folosință curți construcții**.

3.4.3 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

3.4.4 Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți



sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc..

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare, la aceste tipuri de proprietăți, unde prețurile nu au cunoscut diminuări semnificative față de anul trecut.

(ofertele sunt prezentate pe larg în anexe)

Comp.	Data ofertei	Localizare	S (mp)	Acces	regim economic	Utilitati	pret Eur/mp
1	14.06.2024	în Central	1.000 mp	asfalt	mixt	toate	500 €/mp
2	14.06.2024	strada Cernei,	514 mp	asfalt	mixt	toate	126 €/mp
3	14.06.2024	str. Gloriei.	807 mp	asfalt	mixt	toate	200 €/mp

3.4.5 Analiza echilibrului

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o piață a cumpărătorului.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Terenurile sunt tranzacționate/oferte la prețuri diferite în funcție de destinație, suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **130-300 euro/mp** în zona analizată.

Ce așteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care prețurile nu vor mai continua să mai scadă și după aceea va fi o creștere, dar creșterea aceasta va fi ușoară, nu va fi o creștere spectaculoasă cu dublări de prețuri de la an la an ca până acum.

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – *Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.*

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. Permisă legal – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

2. Posibilă fizic – au fost analizate dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze).

3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru cea utilizare.

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

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Ca urmare a analizei de piata efectuată, proprietatea a fost analizata ca fiind considerata teren liber. Luând în considerare tipul terenului, locația în zona rezidențială și comercială a localității și particularitățile constructive, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate imobiliară rezidențial- comercială(mixtă) .**

4.2 Abordări, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren a fost utilizată:

1. Abordarea prin piață: a fost întocmit un tabel referitor la ofertele de proprietăți imobiliare similare cu cea analizată. S-a avut în vedere că ofertele de proprietăți imobiliare la vânzare sunt diminuate de procesul de negociere. Proprietatea evaluată a fost comparată cu proprietăți similare vândute recent și cu ofertele de vânzare. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare de evaluat este în relație directă cu prețurile la care au fost vândute/oferate proprietăți competitive și comparabile, prețuri care definesc un interval de valori în care este de așteptat să se situeze și valoarea proprietății subiect.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietatea subiect și tranzacții, care influențează valoarea, numite elemente de comparație și sunt considerate ca fiind de bază următoarele zece elemente de comparație: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile imediate după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor.

4.2.1 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică



abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Lotul de teren studiat este curti constructii. Cea mai bună utilizare a sa este edificabil, avand in vedere localizarea.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar, după cum urmează:

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	mun. Galati, str. Crișana nr.2A, jud. Galati	în Central	strada Cernei,	str. Gloriei.
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI	14.06.2024	14.06.2024	14.06.2024	14.06.2024
		490,00 mp	1.000,00 mp	514,00 mp	807,00 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	500.000 €	65.000 €	161.400 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	500,00 €/mp	126,46 €/mp	200,00 €/mp
4	TIP TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		-25,0 €	-6,3 €	-10,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		475,00 €/mp	120,14 €/mp	190,00 €/mp
	Justificare ajustare	Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de -5% a fost stabilit conform informațiilor culese din piața. Sunt proprietati cu finisaje bune, iar proprietarii negociaza foarte puțin avand in vedere confortul si dotarile edilitare;			
4	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		475,00 €/mp	120,14 €/mp	190,00 €/mp
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
5	CONDIȚII DE FINANȚARE	presupus cash	cash	cash	cash
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		475,00 €/mp	120,14 €/mp	190,00 €/mp
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
6	CONDIȚII DE VÂNZARE	obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		475,00 €/mp	120,14 €/mp	190,00 €/mp
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.			
7	CONDIȚII DE PIAȚĂ	14.06.2024	oferta recenta	oferta recenta	oferta recenta
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%

	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		475,00 €/mp	120,14 €/mp	190,00 €/mp
Justificare ajustare		Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
8	LOCALIZARE	mun. Galati, str. Crișana nr.2A, jud. Galati	superior	inferior	inferior
	Ajustare %		-45,0%	-10,0%	-35,0%
	Ajustare absolut		-213,8 €	-12,0 €	-66,5 €
	Preț ajustat (euro/mp)		261,25 €/mp	108,12 €/mp	123,50 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt situate superior , terenului analizat, se ajusteaza negativ			
10	ACCES	ASFALT	direct, asfalt	direct, asfalt	direct, asfalt
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		261,25 €/mp	108,12 €/mp	123,50 €/mp
Justificare ajustare		toate au acces facil, asfaltat			
11	TOPOGRAFIA	plan	PLAN	PLAN	plan
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		261,25 €/mp	108,12 €/mp	123,50 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
12	SUPRAFAȚA	490,00 mp	1.000,00 mp	514,00 mp	807,00 mp
	Ajustare %	cc	0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		261,25 €/mp	108,12 €/mp	123,50 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			
13	UTILITĂȚI DISPONIBILE	pe teren	la limita	la limita	la limita
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		261,25 €/mp	108,12 €/mp	123,50 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
14	DESCHIDEREA FRONTALA	19,50 m	16,00 m	23,00 m	26,00 m
	Raport dimensiuni	0,78	0,26	1,03	0,84
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		261,25 €/mp	108,12 €/mp	123,50 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			
15	UTILIZARE	cc /MIXT	mixt	mixt	mixt
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		261,25 €/mp	108,12 €/mp	123,50 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
	Ajustarea netă	absolut	-213,8 €	-12,0 €	-66,5 €



	Ajustarea netă	procentual	-43%	-10%	-33%
	Ajustarea brută	absolut	213,75 €	12,01 €	66,50 €
	Ajustarea brută	procentual	43%	10%	33%
	Valoare unitară	108 €/mp	261 €/mp	108 €/mp	124 €/mp
	Valoare teren	52.980 €	263.687 lei		

Aplicând metoda comparației directe expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 3 are cea mai mică corecție brută, se alege:

Valoarea unitară teren = 108 €/mp



5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

5.1 Rezultatele obtinute. Opinia evaluatorului

Avand in vedere informatiile detinute si relevanta lor, raportate la localizare si categoria de folosinta a terenului evaluat, am considerat ca Metoda Abordarii prin piata reflecta cel mai bine conditiile si asteptarile pietei imobiliare, este cea mai precisa si trebuie folosita pentru estimarea finala a Valorii de Piata.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare **“Teren intravilan”** este de:

DOUASUTE SAIZECI SI TREI MII SASESUTE OPTZECI SI SAPTE LEI

Valoare unitară 108 €/mp

52.980 €

263.687 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- o valoarea este una globala, **fara TVA**;
- o cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4.9771 LEI, valabil la data 14.06.2024.
- o valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **IUNIE 2024**;
- o valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- o valoarea este o predictie;
- o valoarea este subiectiva;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



ANEXA 1 . Poze cu zona analizata



Cale de acces



Vecinatati



Anexa 3. Oferte

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-central-1000mp-196484404>

← → ↻ ⓘ imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-central-1000mp-196484404

imobiliare.ro

Adaugă anunț

io Ionita Ionel

Vanzare > Terenuri constructii > Județul Galați > Galați > Central > Teren Construcții intravilan de 1000 mp, în Central

Teren Construcții intravilan de 1000 mp, în Central
Central, Județul Galați - [Vezi Hartă](#)

500 € / mp

500.000 €

Rate de la 11.343 RON/lună [simulează credit](#)

[Salvează](#)

Alexandru
Consilier imobiliar
IMOB GRUP EXPERT SRL

0749374726
Apelează acum

[Trmite mesaj](#)

Activăți notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

A. Date referitoare la teren			
Nr. înscris	Categoriile de folosință	Suprafață (mp)	Destinație
1	Ce	998	Împrejurimi: gard perimetral și caldare cladire

← → ↻ ⓘ imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-central-1000mp-196484404

Galerie Localizare StreetView Mijloace transport Învățământ Supermarket/Mall Medical Restaurante Bănci Recreere Parcări

0749374726
Apelează acum

Alexandru

Cere detalii suplimentare proprietarului. Te anunțăm când răspunde și poți continua conversația din contul tău.

Ma interesează proprietatea

Teren intravilan, zona Centru, 1000 mp, pt constr. bloc, birouri/ sedii !

Agentia imobiliara Imob Grup Expert va propune spre achizitionare un lot de teren in suprafata totala de 1000 mp situat in centrul orasului in zona restaurantului "Continental". Terenul beneficiaza de trei deschideri, este liber; toate utilitatile se regasesc la limita de proprietate. Zona este foarte buna, ultracentrala; terenul este pretabil pentru construirea unui bloc, a unor sedii de firma/ birouri, etc. Intabulat, acte la zi, situatie juridica clara; disponibilitate imediata. Pret vanzare 500 euro + T.V.A.

Suprafață teren:

1000 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

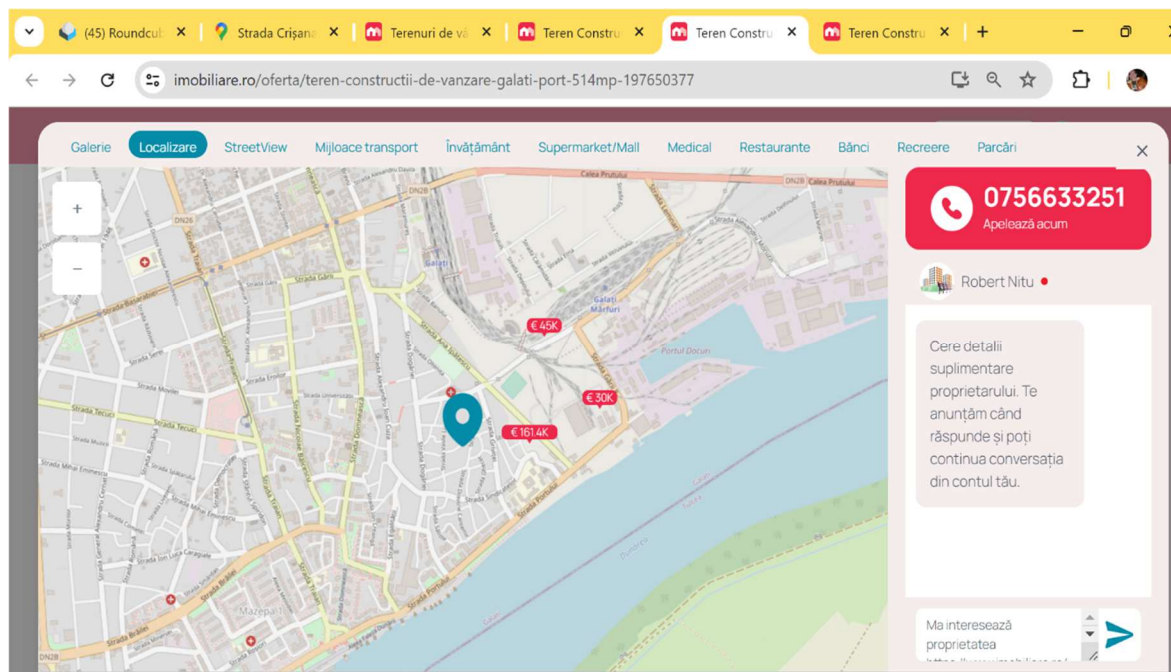
Intravilan

Nr fronturi stradale:

3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-port-514mp-197650377>

The screenshot displays a real estate listing on the website imobiliare.ro. The main heading is 'Teren Construcții intravilan de 514 mp, în Port', located in Port, Județul Galați - Vezi Hartă. The price is 65.000 €, with a rate of 126.46 €/mp. A 'Rate de la 1.475 RON/lună' option is available, with a 'simulează credit' button. The listing is by Robert Nitu, AGENTIA IMOBILIARA PROACTIV, with a phone number 0756633251. A 'Trmite mesaj' button is present. The map shows the location near Str. Cernei. A list of benefits includes: 'comision 0% cumpărător', 'certificat de urbanism', 'autorizație de construire', 'studiu geo', and 'proiect locuința'. A 'Localizare teren!' label is on the map. A 'Salvează' button is in the top right of the map area. A chat bubble icon is in the bottom right.



amplasat in Galati pe strada Cernei, cu o suprafata de 514 mp si o deschidere generoasa de aproximativ 23 ml. Zona UTR. 45, POT 50%, CUT 1.5 Proprietarul acestui teren a facut toate demersurile pentru construirea unei locuinte, a fost solicitat certificatul de

urbanism, a fost facut studiul geo, a fost intocmit proiectul si a fost obtinuta chiar si autorizatia de construire. Apa si canalizarea sunt aduse pe teren, gazul si electricitatea sunt fix in fata terenului. uprafată teren:

514 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

23 m

Nr fronturi stradale:

1

P.O.T.:

50%

C.U.T.:

1,5

Sursa coef. urbanistici:

Certificat Urbanism

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-port-807mp-94063>

The screenshot displays the website **imobiliare.ro** with the following details:

- Header:** Includes the site logo, navigation links, and a search bar.
- Breadcrumb:** Vanzare > Terenuri constructii > Județul Galați > Galați > Port > Teren Construcții intravilan de 807 mp. în Port
- Title:** Teren Construcții intravilan de 807 mp, în Port
- Price:** 200 € / mp, **161.400 €**
- Rate:** Rate de la 3.661 RON/lună
- Buttons:** "Comision 0% cumpărător", "Locație Verificată", "Salvează", "Apelează acum", "Trimite mesaj", "Activități", "Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți."
- Image:** Aerial view of the construction plot, which is a rectangular area of reddish-brown soil, bordered by a road and some greenery.
- Map:** A map showing the location of the plot in Galați, near the Danube river. The plot is marked with a red pin and labeled with its price, €161.4K.
- Contact Info:** Administrator Spatiu.ro, Phone: 0741155055, Apelează acum.

Teren intravilan curti constructii avand deschidere la doua strazi: 26.65 m la str. Ana Ipatescu si 20 m la str. Gloriei. Suprafata 807 mp;

Suprafața teren:

807 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

26 m

Nr fronturi stradale:

2

P.O.T.:

50%

C.U.T.:

1,5

Sursa coef. urbanistici:

P.U.G.

Lăţime drum acces:

7 m

Regim înălţime:

9 m

DESTINAŢIE

Destinaţie:

Rezidential

Industrial

Comercial

UTILITĂŢI

Utilităţi generale:

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi:

Asfaltate

Mijloace de transport in comun

Iluminat stradal

Alte caracteristici:

Oportunitate de investiţie

La şosea

Acces auto

Teren împrejmuit

Preşedinte de şedinţă,



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 130362 Galati

Nr. cerere	44231
Ziua	24
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100166646382



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Galati, Str CRISANA, Nr. 2A, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	130362	490	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
46439 / 26/06/2020		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 98, din 26/03/2020 emis de CONSILIUL LOCAL GALATI, anexa;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL GALATI, CIF:3814810, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

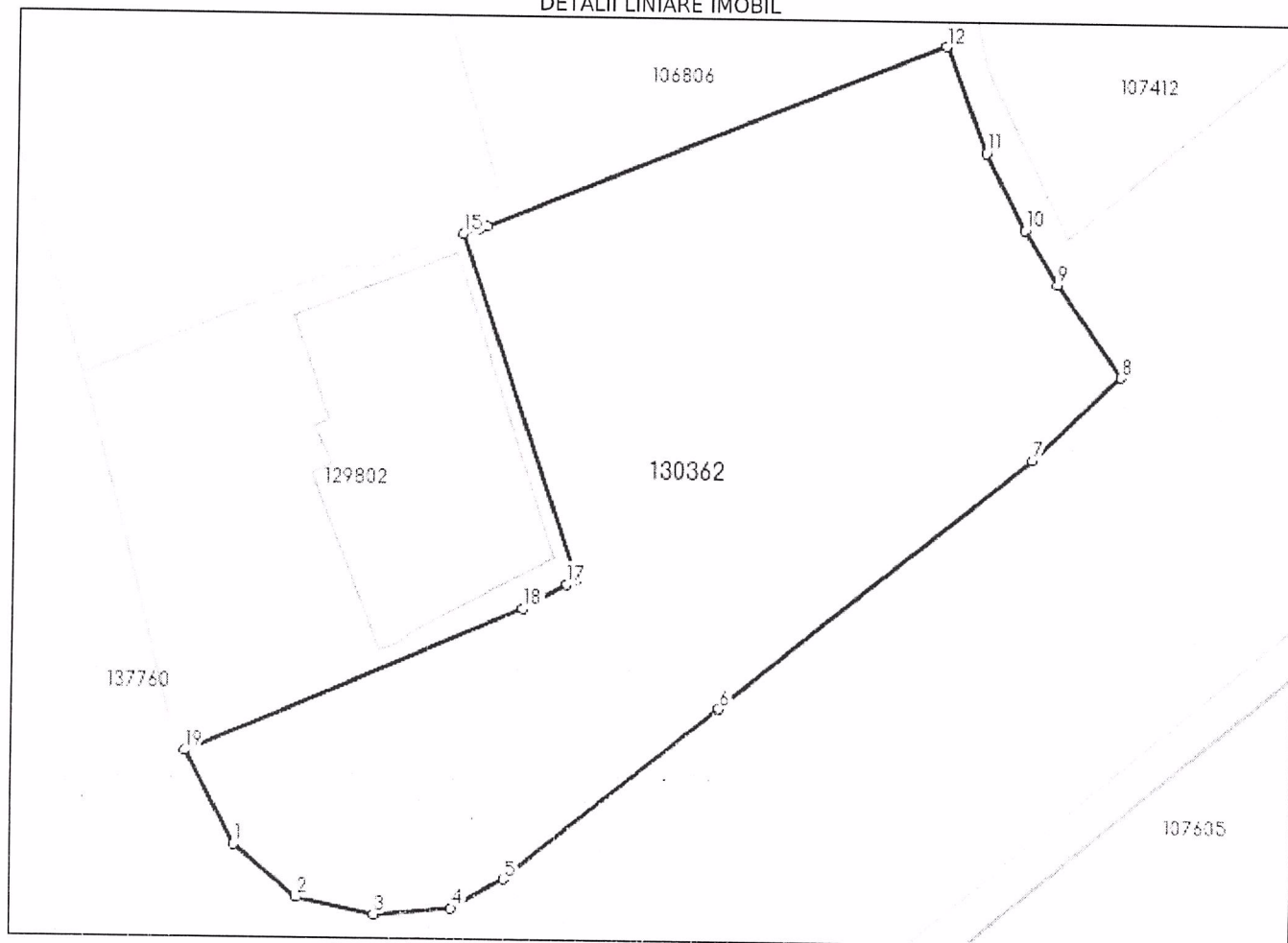
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
130362	490	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	490	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.068
2	3	2.993
3	4	2.891
4	5	2.252
5	6	10.397
6	7	14.967

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	4.556
8	9	4.243
9	10	2.374
10	11	3.247
11	12	4.3
12	13	18.54
13	14	0.302
14	15	0.617
15	16	13.633
16	17	0.431
17	18	1.877
18	19	13.743
19	1	4.021

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

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

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

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

Data și ora generării,

24/04/2024, 09:24

CAIET DE SARCINI
privind vânzarea terenului,
proprietatea privată a Municipiului Galați, situat pe strada Crișana nr. 2A

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI

Municipiul Galați
Cod fiscal - 3814810
Adresa: Strada Domnească, nr. 54
Telefon: 0236/307.743
Fax: 0236/461.460

2. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

A) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut

Terenul propus spre vânzare este situat pe strada Crișana nr. 2A, are suprafața de 490 mp, aparține domeniului privat al municipiului Galați și este înscris în cartea funciară nr. 130362, cu număr cadastral 130362.

Terenul este neconstruit și dispune de utilități la limita proprietății - electricitate și este împrejmuit. Accesul la teren se face de pe un drum asfaltat, se învecinează cu case de locuit și blocuri.

B) Destinația bunului ce face obiectul vânzării

Conform extrasului de carte funciară - terenul are destinația curți construcții.

Conform Certificatului de Urbanism, emis în scopul vânzării, terenul se încadrează în UTR 45, zona mixta - locuințe individuale/comerț/servicii - regim de înălțime P+2.

C) Oportunitatea realizării vânzării

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea terenului în discuție sunt următoarele :

a) Prevederile art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

b) Dispozițiile art. 108, lit. e) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

c) Dispozițiile art. 363, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

d) Dispozițiile art. 139, alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

e) Dispozițiile art. 3-5 din Regulamentul privind vânzarea unor categorii de imobile, proprietatea privată a Municipiului Galați, aprobat prin H.C.L. nr. 398/29.06.2022.

3. PREȚUL MINIM DE PORNIRE AL LICITAȚIEI

Conform raportului de evaluare prețul de pornire al licitației este de **108 euro/mp, fără TVA** (un total de 52.980 euro).

4. CONDIȚII GENERALE DE PARTICIPARE

Conform prevederilor art. 363, alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019, orice persoană interesată de participarea la procedura licitației va trebui să constituie o **garanție, în cuantum de 5% din prețul total de pornire, stabilit conform raportului de evaluare (52.980 euro, fără TVA), respectiv suma de 2.649 euro, depusă în lei, la cursul oficial al BNR comunicat la data depunerii.**

Garanția de participare se constituie prin ordin de plată instrument ce se prezintă în original, în cuantumul și pentru perioada de valabilitate a ofertei.

Contul în care se va depune garanția licitației este **RO84TREZ3065006XXX000235, CIF - 3814810.**

Perioada de valabilitate a garanției licitației va fi cel puțin egală cu perioada minimă de valabilitate a ofertei. Perioada de valabilitate a ofertei se întinde până la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare, inclusiv perioada prevăzută pentru rezolvarea eventualelor contestații, respectiv 90 de zile calendaristice de la data depunerii ofertei.

Garanția de participare se reține, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când se află în oricare din următoarele situații:

- a) își retrage oferta, în perioada de valabilitate a acesteia, adică până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare;
- b) oferta sa, fiind declarată câștigătoare, refuză semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

În cazul în care proprietarul terenului se află în situația de a anula procedura de licitație, fie din cauză ca au fost depuse oferte neconforme, sau dacă abateri grave de la prevederile legislative afectează procedura licitației, sau dacă este imposibilă încheierea contractului, garanția de participare se restituie, la cerere, după expirarea termenului de depunere a contestațiilor cu privire la această decizie.

A) Condiții de mediu

Cumpărătorul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

5. CONDIȚIILE PE CARE TREBUIE SĂ LA ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Ofertele se vor întocmi în conformitate cu prevederile art. 336 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Reguli privind oferta:

(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 sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei 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 autoritatea contractantă.

(9) Persoana interesata are obligația de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anunțul procedurii.

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

(11) Oferta depusa la o alta adresa a autorității contractante decât cea stabilita sau după expirarea datei-limita pentru depunere se returnează nedeschisa.

(12) Conținutul ofertelor trebuie sa rămână confidențial pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, autoritatea contractanta urmând a lua cunoștința de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta data.

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

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute in caietul de sarcini al licitației.

(15) In urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal in care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(16) In baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, in termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) In termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informează in scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(18) In cazul in care in urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin doua oferte valabile, autoritatea contractanta este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

La licitație pot participa persoane fizice/juridice române, care îndeplinesc cumulativ, următoarele condiții:

- A) Au achiziționat caietul de sarcini și au achitat garanția licitației, în cuantumul specificat.
- B) Au depus oferta împreună cu toate documentele solicitate, în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire.
- C) Au îndeplinite la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local.
- D) Nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Ofertele se depun la sediul Primăriei Municipiului Galați, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se vor înregistra în ordinea primirii acestora.

Plicul exterior va conține următoarele documente:

- **PERSOANE FIZICE**

- 1) Copie Act de identitate;
- 2) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că participantii nu au datorii la bugetul local al municipiului. Persoanele fizice din alte localități vor depune și un certificat de atestare fiscală de la Primăria de unde își au sediul, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local al localității;
- 3) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu au datorii la bugetul consolidat al statului;
- 4) Adeverință eliberată de Serviciul Juridic și Legalitate, din care să rezulte că nu sunt în litigiu juridic cu Primăria Municipiului Galați, în legătură cu procedura licitației;
- 5) Dovada achitării caietului de sarcini;
- 6) Dovada constituirii garanției de participare la licitație;
- 7) O fișă cu informațiile privind ofertantul și o declarație de participare.

- **PERSOANE JURIDICE**

- 1) Copie certificat de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, copie act constitutiv și alte acte adiționale relevante;
- 2) Copie certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte obiectul de activitate și situația societății, societatea nu se află în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;
- 3) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că participanții nu au datorii la bugetul local al municipiului. Persoanele juridice din alte localități vor depune și un certificat de atestare fiscală de la Primăria de unde își au sediul, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local al localității;
- 4) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu au datorii la bugetul consolidat al statului;
- 5) Adeverință eliberată de Serviciul Juridic și Legalitate, din care să rezulte că nu sunt în litigiu juridic cu Primăria Municipiului Galați, în legătură cu procedura licitației;
- 6) Împuternicire pentru reprezentantul legal al persoanei juridice;
- 7) Dovada achitării caietului de sarcini;
- 8) Dovada constituirii garanției de participare la licitație;
- 9) O fișă cu informațiile privind ofertantul și o declarație de participare.

Plicul interior va conține oferta de preț propriu-zisă, va fi inscripționat cu denumirea ofertantului, precum și cu adresa/sediul social al acestuia.

5.1. MODUL ȘI LOCUL DE ÎNREGISTRARE AL DOCUMENTAȚIEI DE PARTICIPARE

Persoanele înscrise la licitație vor numerota, semna, ștampila fiecare filă cuprinsă în plic și vor înscrie pe ultima filă numărul acestora, sub semnătură și ștampilă. Organizatorul licitației nu va purta nicio răspundere pentru eventualele consecințe ce vor decurge dacă acest lucru nu este îndeplinit. Pentru păstrarea principiului competitivității, care guvernează procedura licitației, orice persoană poate depune o singură ofertă.

Vor fi descalificați participanții ale căror structuri de conducere/patronat/acționar/asociați au legătură între ele.

Documentele de calificare solicitate prin anunț și prin prezentul caiet de sarcini, vor fi depuse într-un plic sigilat, la sediul Primăriei Municipiului Galați, Registratura Generală

Pe plicul cu documentele de calificare se va menționa:

- numele ofertantului și domiciliul/sediul acestuia;
- denumirea licitației pentru care se depune oferta;
- mențiunea A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA____, ORA _____

Pentru desfășurarea procedurii de licitație publică este necesară calificarea a cel puțin două oferte.

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 de lege.

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

Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este prețul cel mai mare oferit.

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră înscrise de către participanți, inclusiv prețul de pornire.

Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la Registratura Primăriei Municipiului Galați, în termen de 48 de ore de la data primirii comunicării prevăzute la alin. (17) al pct. 5.

Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apară în cursul desfășurării licitației, comisia poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care se vor consemna în procesul verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

PRIVIND VÂNZAREA TERENULUI, PROPRIETATEA PRIVATĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI, SITUAT PE STRADA CRIȘANA NR. 2A

- A. INTRODUCERE
- B. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR
- C. EVALUAREA OFERTELOR
- D. ALTE INFORMAȚII UTILE
- E. FORMULARE

A. INTRODUCERE

A.1. Informații privind proprietarul

Denumire oficială: Municipiul Galați
Adresă: Strada Domnească, nr. 54 - Galați
Telefon: 0236/307.743
Fax: 0236/461.406
Email - concesiuni@primariagalati.ro

A.2. Scopul aplicării procedurii

Proprietarul invită persoanele fizice sau juridice, române, care îndeplinesc condițiile legale, în vigoare, pentru participarea la licitație, să depună oferte în vederea atribuirii unui contract de vânzare-cumpărare teren.

Terenul propus spre vânzare este situat pe strada Crișana nr. 2A, are suprafața de 490 mp, aparține domeniului privat al municipiului Galați și este înscris în cartea funciară nr. 130362, cu număr cadastral 130362.

Terenul este neconstruit și dispune de utilități la limita proprietății - electricitate și este împrejmuit. Accesul la teren se face de pe un drum asfaltat, se învecinează cu case de locuit și blocuri.

A.3. Legislația aplicabilă

Atribuirea contractului de vânzare-cumpărare se realizează în conformitate cu procedura descrisă prin OUG nr. 57/2019 *privind Codul Administrativ*, cu modificările și completările ulterioare, respectiv licitație publică și care cuprinde următoarele etape:

- * Depunerea ofertelor
- * Selecția candidaților care îndeplinesc condițiile de participare
- * Selecția ofertei de preț câștigătoare, conform criteriului *cel mai mare preț oferit*.
- * Atribuirea contractului

A.4. Valoarea estimată

Conform raportului de evaluare prețul de pornire al licitației este de **108 euro/mp, fără TVA** (un total de 52.980 euro).

A.5. Criteriul de atribuire: *prețul cel mai mare*, aplicat la oferta care îndeplinește toate cerințele de selecție și calificare.

B. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR

Documentele ofertei :

1. Documente de calificare (prezentate în plicul exterior)

2. Propunere financiară (prezentată în plicul interior)

1. Documente de calificare :

Nr. crt.	Denumire document	Persoane fizice	Persoane juridice
1.	Act de identitate	x	
2.	Copie Certificat de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, copie act constitutiv și alte acte adiționale relevante		x
3.	Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că participanții nu au datorii la bugetul local al municipiului. <i>Persoanele din alte localități vor depune certificat de atestare fiscală de la Primăria de unde își au domiciliul/sediul, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local al localității de domiciliu/sediu.</i>	x	x
4.	Adeverință eliberată de Serviciul Juridic și Legalitate, din care să rezulte că nu sunt în litigiu juridic cu Primăria Municipiului Galați, în legătură cu procedura licitației	x	x
5.	Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu au datorii la bugetul consolidat al statului	x	x
6.	Împuternicire pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, însoțită de actul de identitate al acestuia		x
7.	Dovada achitării caietului de sarcini	x	x
8.	Dovada constituirii garanției de participare la licitație	x	x
9.	O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare	x	x

Documentele vor fi îndosariate, depuse în plicul exterior, sigilat. Persoanele înscrise la licitație vor numerota, semna și ștampila fiecare filă cuprinsă în plic și va fi înscrisă pe ultima filă numărul acestora, sub semnătură și ștampilă.

Documentele vor fi prezentate în original sau copie (cu inscripția *Conform cu originalul*, precum și semnătura, însoțită de ștampilă).

Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

2. Propunerea financiară

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile caietului de sarcini. Prețul ofertei va fi exprimat în euro/mp, fără TVA.

Propunerea financiară va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, domiciliul/sediul social și înscrisul *Propunere Financiară*.

IMPORTANT

Plicul exterior va conține documentația de calificare și plicul cu propunerea financiară. Plicurile sigilate vor fi depuse la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Galați, pentru Serviciul Concesiuni, Vânzări Terenuri, Cabinete Medicale, unde vor fi înregistrate în ordinea primirii acestora.

C. EVALUAREA OFERTELOR

Determinarea ofertei câștigătoare

Comisia de evaluare va proceda la deschiderea plicului exterior, ce conține documentele de calificare. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile caietului de sarcini. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, să fie calificate cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul terenului este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

În urma analizării ofertelor financiare, comisia de evaluare va întocmi procesul verbal al licitației, în care se vor menționa următoarele: participanții calificați/respinși, motivul respingerii (după caz), ofertele financiare depuse, ofertele valabile/excluse.

În cazul în care există oferte de preț similare și în cazul în care, prin caietul de sarcini nu au fost stabilite alte criterii de atribuire, comisia de evaluare va proceda la negocierea directă cu ofertanții a căror oferte financiare sunt similare. Acest lucru se va menționa în procesul verbal de licitație.

În baza procesului verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite proprietarului terenului.

Proprietarul terenului are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Proprietarul terenului are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în maxim 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare.

Proprietarul terenului poate încheia contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice, de la data realizării comunicării atribuirii, către ofertanți.

Neîncheierea contractului în termen de 20 de zile calendaristice, atrage plata de daune-interese, de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata de daune-interese. Refuzul încheierii contractului atrage anularea procedurii de licitație.

D. ALTE INFORMAȚII UTILE

Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute contra cost, prețul acestora fiind de **30 de lei**, de la Serviciul Concesiuni, Vânzări Terenuri, Cabinete Medicale.

Adresa la care trebuie depuse ofertele - *Primăria Municipiului Galați, strada Domnească, nr. 54, Registratura Generală, parter.*

E. FORMULARE

PROPUNERE FINANCIARĂ

Subsemnatul, (reprezentant al ofertantului, după caz) _____
(denumirea persoanei fizice/juridice și calitatea reprezentanților legali), în conformitate cu prevederile și cerințele solicitate, oferim pentru cumpărarea terenului, proprietatea privată a Municipiului Galați, situat pe strada Crișana nr. 2A, suma de _____ euro/mp, fără TVA (suma în litere și cifre).

Valabilitatea ofertei este de _____ zile.

Prin semnarea prezentei oferte declară că am luat la cunoștință în totalitate, fără nicio rezervă sau restricție, cerințele referitoare la forma, conținutul, instrucțiunile, stipulările și condițiile incluse în anunțul de participare și documentația de atribuire a contractului.

Data

Ofertant
(semnătura autorizată)

Nume, semnătură și ștampilă

INFORMAȚII OFERTANT

Nume _____

Adresa _____

Legitimă cu _____

Telefon _____

E-mail _____

CONT _____

DOMNUL PRIMAR,

Subsemnatul, _____, CNP _____, domiciliat în _____, legitimat cu _____, declar prin prezenta că doresc să particip la vânzarea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de _____ mp, proprietatea privată a municipiului Galați, situat pe _____ care va avea loc în data de _____.

Data _____

Semnătura

Președinte de ședință,