ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL GALAŢI
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 724
din 27.11.2024

privind vânzarea unui teren, proprietate privată a Municipiului Galaţi, situat pe Strada Dogăriei nr. 120

Iniţiator: Primarul Municipiului Galaţi, Ionuţ-Florin Pucheanu;
Numărul şi data depunerii proiectului de hotărâre: 801/19.11.2024;

Consiliul Local al Municipiului Galaţi, întrunit în Şedinţă Ordinară, în data de 27.11.2024;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 223432/19.11.2024 al iniţiatorului;

Având în vedere Raportul comun de specialitate nr. 223438/19.11.2024 al Direcţiei Patrimoniu, al Direcţiei Financiar Contabilitate şi al Serviciului Juridic şi Legalitate;

Având în vedere Avizul Comisiei de buget, finanţe, administrarea domeniului public şi privat al municipiului;

Având în vedere dispoziţiile art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) şi art. 363 alin. (1), (2), (4)-(7) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

Având în vedere dispoziţiile art. 26 din Regulamentul privind vânzarea unor categorii de imobile, proprietate privată a Municipiului Galaţi, aprobat prin H.C.L. nr. 398/29.06.2022;

În temeiul art. 139 alin. (2) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1 - *Se aprobă Raportul de Evaluare a terenului, proprietate privată a Municipiului Galaţi, situat în Galaţi, pe Strada Dogăriei nr. 120, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art. 2 - *Se aprobă vânzarea prin licitaţie publică a terenului situat pe Strada Dogăriei nr. 120, în suprafaţă de 257 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 138402.*

Art. 3 - *Se aprobă preţul de pornire a licitaţiei de 140,92 euro/mp, fără TVA, la cursul oficial comunicat de BNR la data semnării contractului de vânzare.*

Art. 4 - *Se aprobă documentaţia de atribuire pentru vânzarea prin licitaţie 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 Galaţi se împuterniceşte cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.*

Art. 7 – *Secretarul General al Municipiului Galaţi va asigura transmiterea şi publicitatea prezentei hotărâri.*

Preşedinte de şedinţă,

Contrasemnează,
Secretar General,

GETYKA FINANCIAR

Sat Valea Lupului, Str.Trandafirilor, nr 80
Comuna Valea Lupului, Județul Iași,
România
T: 0726 332 526
E: office@getykafinanciar.ro
W: www.getykafinanciar.ro

CUI: RO 23305098
J22/541/18.02.2008
LIBRA BANK - Sucursala Iași
RO23BREL00020013268501
Trezoreria Municipiului Iași
ROTREZ4065069XXX012589

GET176/12.08.2024

Raport de evaluare proprietatea imobiliara

Teren intravilan in suprafata de 257 mp

Situata in Localitatea Galați, Strada Dogăriei nr. 120, judet Galați,

Nr. cadastral 138402, CF 138402/ Galați

SOLICITANT: **MUNICIPIUL GALAȚI**

PROPRIETAR: **MUNICIPIUL GALAȚI- DOMENIU PRIVAT**

DESTINATAR (UTILIZATOR): **MUNICIPIUL GALAȚI**

Datele, informatiilesi 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 GETYKA FINANCIAR SRL**si al destinatarului **MUNICIPIUL GALAȚI**

AUGUST 2024

Catre: MUNICIPIUL GALAȚI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan,amplasată în Localitatea Galați, Strada Dogăriei nr. 120, Nr. cadastral 138402, CF 138402/ Galați, Judet Galați, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma solicitarii dumneavoastră.
Structura proprietatii este urmatoarea:

Nr. Cad.	*CF*	*Denumire*	*Ac(mp)*
138402	138402/Galati	teren cc	257 mp

- ✓ Utilitatile se afla pe proprietate (electricitate, apa, gaz, canalizare);
- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltata;
- ✓ Suprafata de teren este de 257 mp;
- ✓ Terenul este imprejmuit partial cu gard metalic;
- ✓ Pe teren există o construcție provizorie din 2023 cu structura metalică având destinația de magazie și care nu face obiectul evaluarii;

Proprietatea a fost inspectata in data de 09.08.2024 de catre evaluator autorizat, fotografiata, in aceeasi perioada s-a cercetat si piata imobiliara in care se incadreaza proprietatea analizata.

Scopul evaluării este determinarea valorii de piata a imobilului in vederea realizarii operatiunii de vanzare; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piaţă.

Data inspectiei este 09.08.2024.
Data evaluarii este 12.08.2024.
Data raportului: 12.08.2024.

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.

In urma aplicarii metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

O SUTA OPTZECI MII DOUASUTE DOUAZECI SI NOUA LEI

Valoare unitară 140,92 €/mp

36.216 €	**180.229 lei**

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4.9765 LEI, valabil la 12.08.2024.

✓ Valoarea nu contine TVA.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Cu stima
Ionita Ionel
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

1.1 Certificare

Prin prezenta, in limita cunoștintelor și informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate și sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.
De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si 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 si 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 sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.
Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele 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 semneaza mai jos.
La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care se semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinitcerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Firma “SC GETYKA FINANCIAR SRL” si membrii colectivului sau de evaluatori au incheiat asigurarea de raspundere 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 ŞI 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 DEFINIŢIA ACESTEIA 7
2.6 DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII 7
2.7 MONEDA RAPORTULUI 7
2.8 MODALITATI DE PLATA 8
2.9 INSPECTIA PROPRIETATII 8
2.10 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 8
2.10.1 Ipoteze 8
2.10.2 Ipoteze şi ipoteze suplimentare 10
2.11 INFORMAŢII UTILIZATE 10
2.12 CLAUZA DE NEPUBLICARE 10
2.13 RESPONSABILITATEA FAŢĂ DE TERŢI 10

3 PREZENTAREA DATELOR 11

3.1 TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI 11
3.2 DATE DESPRE ARIA DE PIAŢA, VECINATĂŢI ŞI LOCALIZARE 11
3.3 DESCRIEREA PROPRIETATII 12
3.4 ANALIZA DE PIAȚĂ 13
3.4.1 Fapte curente 13
3.4.2 Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate 14
3.4.3 Analiza cererii solvabile 14
3.4.4 Oferta competitivă 14
3.4.5 Analiza echilibrului 15

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE 16

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE 16
4.2 ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR 16
4.2.1 Abordarea prin piață 17

5 RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI 20

5.1 REZULTATELE OBTINUTE.OPINIA EVALUATORULUI 20

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 in vederea tranzactionarii proprietății imobiliare.

Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi 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 in 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 in 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 evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, formata din:

Nr. Cad.	*CF*	*Denumire*	*Ac(mp)*
138402	138402/Galati	teren cc	257 mp

- ✓ Terenul aparţine MUNICIPIULUI GALAȚI- DOMENIUL PRIVAT si este imprejmuit partial cu gard metalic;

- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltata;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 257 mp;
- ✓ Utilitatile se afla la limita proprietății (electricitate, apa, gaz, canalizare);
- ✓ Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini , In extrasul CF nr. Cerere 76962 din 06.08. 2024 este notat :
  - Liber de sarcini.

Prezenta lucrare se adreseaza **MUNICIPIUL GALAȚI** in calitate de **client** si **destinatar.**

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

Terenul aparțineMUNICIPIULUI GALAȚI- DOMENIUL PRIVAT
Evaluatorul a mai avut la dispozitie urmatoarele documente:

- Extras de Carte Funciara nr. Cerere 76962 din 06.08.2024.

Conform actelor si informaţiilor furnizate de utilizator, proprietatea evaluată este teren intravilan in suprafata de 257 mp.

2.5 Tipul de valoare si definiţia 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 in vederea valorificarii proprietatii 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 efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii **AUGUST 2024,** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii – 12.08.2024)**.**

2.7 Moneda raportului

Conform solicitarii destinatarului, opinia finala a evaluarii va fi prezentata in LEI si EURO.
Avand in vedere ca metodele utilizate conduc, partial, la exprimarea valorii finale in LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia in valuta este 1 EUR – 4.9765LEI.
Exprimarea opiniei final «in valuta» o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica. etc.)**.**

2.8 Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si **integral** in ipoteza unei tranzactii, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia si fotografierea proprietatilor a fost realizata de catre evaluator autorizat, la data de 09.08.2024.
Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate, avizele, autorizatiile, schitele existente, starea fizica si functionala a acesteia si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii.
Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari/infestari ale terenului subiect sau amplasamentelor invecinate.

2.10 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze șicondiții 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. Afirmațiile 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 inginerești puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situațieși 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 gasit 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 si documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existențeișisi 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 facut 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 asa 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 proprietățiși 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

- In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatiidecat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.

2.11 Informaţii utilizate

- Situația juridică a proprietății imobiliare șisuprafețele imobilului;
- Informații privind piața imobiliara specifica (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;
- **MUNICIPIUL GALAȚI**- pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate si evaluatori care îșidesfășoară activitatea pe piața locală;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile www.olx.ro; googlemaps,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, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar şi beneficiar, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

2.13 Responsabilitatea faţă de terţi

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 Dogăriei nr. 120, Nr. cadastral 138402, CF 138402/ Galați, Judet Galați. Structura proprietatii este urmatoarea:

- ✓ Teren intravilan:

Nr. Cad.	*CF*	*Denumire*	*Ac(mp)*
138402	138402/Galati	teren cc	257 mp

- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltata;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 257 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 257 mp, situată în Localitatea Galați, Strada Dogăriei nr. 120, Nr. cadastral 138402, CF 138402/ Galați, Judet Galați, categoria de folosinta“ curti constructii”, este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan*.

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

3.2 Date despre aria de piaţa, vecinătăţi şi 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, populatia 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 importantele 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 constructii, situate în intravilanul Localitatii 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 Dogăriei nr. 120, Judet Galați, inscris in Cartea funciara nr. 138402/ Galați, cu Nr. Cadastral 138402 ,in suprafata măsurată de 257 mp.
- ✓ Terenul este plan și de formă regulată;

- ✓ Zona periferică a orașului,numită ,,valea orașului", imobilul subiect fiind situat între limita dintre zona de case rezidențiale cu regim mic de inaltime si zona industrială a orașului;
- ✓ In momentul evaluarii terenul dispunea de utilitati la limita proprietății si este imprejmuit parțial 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 si 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 in 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 pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate

Piața imobiliară analizată va fi cea ***de tip teren intravilan categoria de folosinta curti constructii.***

3.4.3 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare șipreferințele 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 in anexe)

Comp.	Data ofertei	Localizare	S (mp)	Acces	regim economic	Utilitati	pret Eur/mp
1	12.08.2024	zona Port	**514 mp**	asfalt	rezidentia	toate	128 €/mp
2	12.08.2024	zona Port	**180 mp**	asfalt	mixt	toate	167 €/mp
3	12.08.2024	Strada Romana	**148 mp**	asfalt	mixt	toate	270 €/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/oferite la prețuri diferite în funcție de destinație, suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **100-170 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 indeplinească 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 indeplinit 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 acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea 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 considerată teren liber. Luând în considerare tipul terenului, locația în zona rezidentială si comerciala a localității și particularitățile constructive, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate imobiliară rezidential- industrială(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/oferite 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 piaţă consideră că preţurile proprietăţii sunt stabilite de piaţă. Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin comparaţia vânzărilor este cea mai directă şi 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 COMPARAŢIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	mun. Galati, str. Dogariei nr. 120, jud. Galati	zona Port	zona Port	Strada Romana
1	**DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI**	12.08.2024	12.08.2024	12.08.2024	12.08.2024
		257,00 mp	514,00 mp	180,00 mp	148,00 mp
2	**PREŢ VÂNZARE**	€	66.000 €	30.000 €	40.000 €
3	**CRITERIUL DE COMPARAȚIE**	€/mp	128,40 €/mp	166,67 €/mp	270,27 €/mp
4	**TIP TRANZACTIE**		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		-6,4 €	-8,3 €	-13,5 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		121,98 €/mp	158,33 €/mp	256,76 €/mp
Justificare ajustare		Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte şi nu tranzacţii deja încheiate. Procentul de -5% a fost stabilit conform informațiilor culese din piata. Sunt proprietati cu finisaje bune, iar proprietarii negociaza foate putin 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 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		121,98 €/mp	158,33 €/mp	256,76 €/mp
Justificare ajustare		Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
5	**CONDIŢII DE FINANŢARE**	presupus cash	cash	cash	cash
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		121,98 €/mp	158,33 €/mp	256,76 €/mp
Justificare ajustare		Nu este cazul.			
6	**CONDIŢII DE VÂNZARE**	obiective	obiective	obiective	obiective

	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		121,98 €/mp	158,33 €/mp	256,76 €/mp
Justificare ajustare		Conditiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.			
7	**CONDIŢII DE PIAŢĂ**	12.08.2024	oferta recenta	oferta recenta	oferta recenta
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		121,98 €/mp	158,33 €/mp	256,76 €/mp
Justificare ajustare		Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
8	**LOCALIZARE**	mun. Galati, str. Dogariei nr. 120, jud. Galati	inferior	superior	superior
	Ajustare %		15%	-11%	-40%
	Ajustare absolut		18,3 €	-17,4 €	-102,7 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		140,28 €/mp	140,92 €/mp	154,05 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt superioare, 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 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		140,28 €/mp	140,92 €/mp	154,05 €/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 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		140,28 €/mp	140,92 €/mp	154,05 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparaţie ale terenului evaluat. Corecţiile vor fi 0%;			
12	**SUPRAFAŢA**	257,00 mp	514,00 mp	180,00 mp	148,00 mp
	Ajustare %	cc	0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		140,28 €/mp	140,92 €/mp	154,05 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			
13	**UTILITĂŢI DISPONIBILE**	pe teren	la limita	la limita	la limita
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		140,28 €/mp	140,92 €/mp	154,05 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparaţie ale terenului evaluat. Corecţiile vor fi 0%;			
14	**DESCHIDEREA FRONTALA**	17,12 m	21,00 m	12,00 m	7,30 m
	Raport dimensiuni	1,14	0,86	0,80	0,36
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%

	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		140,28 €/mp	140,92 €/mp	154,05 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			
15	**UTILIZARE**	cc	mixt	mixt	mixt
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		140,28 €/mp	140,92 €/mp	154,05 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			
	Ajustarea netã	absolut	18,3 €	-17,4 €	-102,7 €
	Ajustarea netã	procentual	14%	-10%	-38%
	Ajustarea brutã	absolut	18,30 €	17,42 €	102,70 €
	Ajustarea brutã	procentual	14%	10%	38%
	Valoare unitară	**140,92 €/mp**	**140,28 €/mp**	**140,92 €/mp**	**154,05 €/mp**
	Valoare teren	**36.216 €**	**180.229 lei**		

Aplicând metoda comparației directe expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 2 are cea mai mică corecție brută, se alege:

Valoarea unitară teren = 140,92 €/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:

O SUTA OPTZECI MII DOUASUTE DOUAZECI SI NOUA LEI

Valoare unitară 140,92 €/mp

36.216 €	**180.229 lei**

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

- valoarea este una globala, **fara TVA**;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4.9765 LEI, valabil la data 12.08.2024.
- 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 **AUGUST 2024**;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

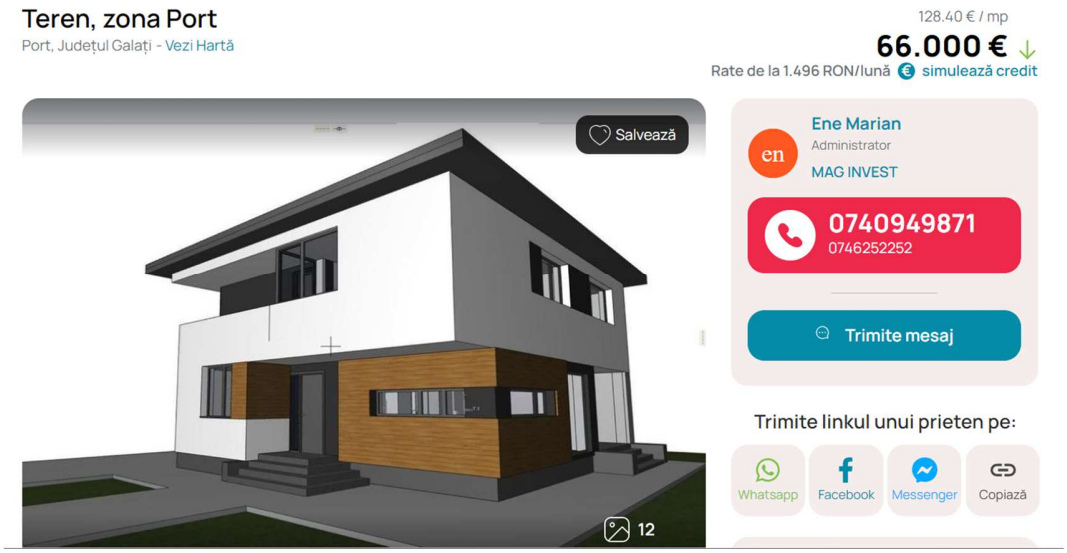
Cu stima
Ionita Ionel
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

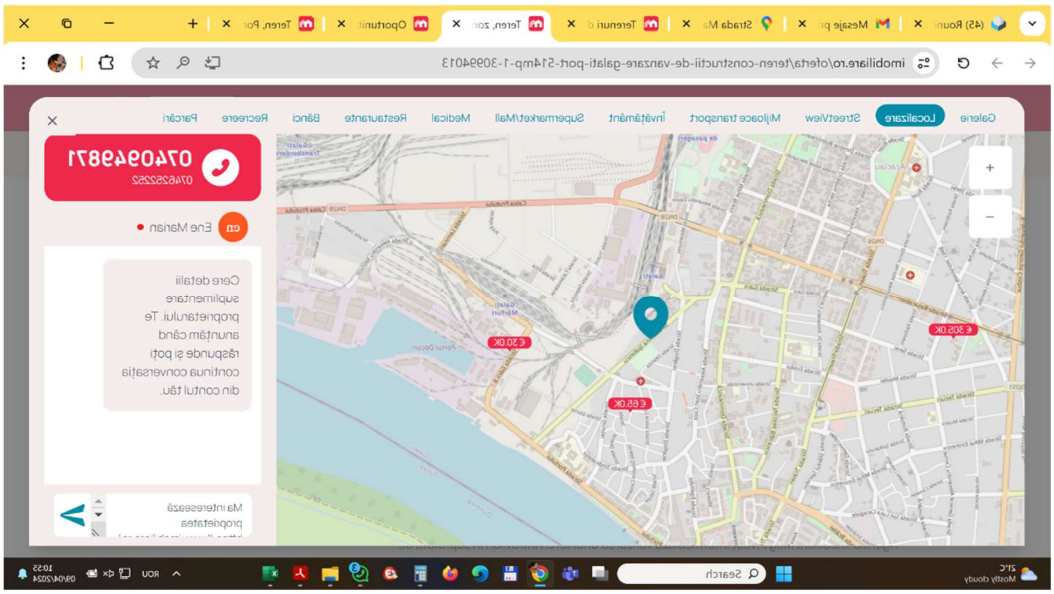
ANEXA 1 . Poze cu zona analizata

Cale de acces

Anexa 3. Oferte

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-port-514mp-1-30994013





Agentia imobiliara Mag Invest intermediaza vanzarea unui teren intravilan in suprafata de 514 mp, situat in zona Port (neinundabila), langa Sitalul CFR, deschidere 21ml, categorie folosinta - curti constructii. Terenul este liber, nu are constructii provizorii. Proprietatea se vinde cu proiect de casa cu studiu geotehnic si ridicare topografica.

Suprafaţă teren:
514 mp
Tip teren:
Construcții
Clasificare teren:
Intravilan
Front stradal:
21 m
Nr fronturi stradale:
1

Destinație

Destinație:

Rezidential

Utilităţi

Utilități generale:

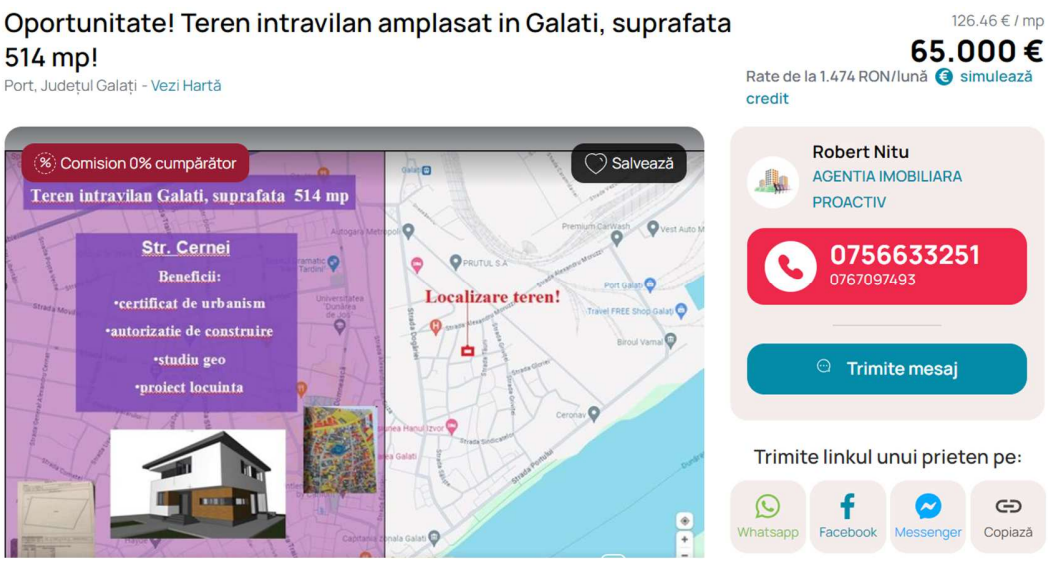
Apa

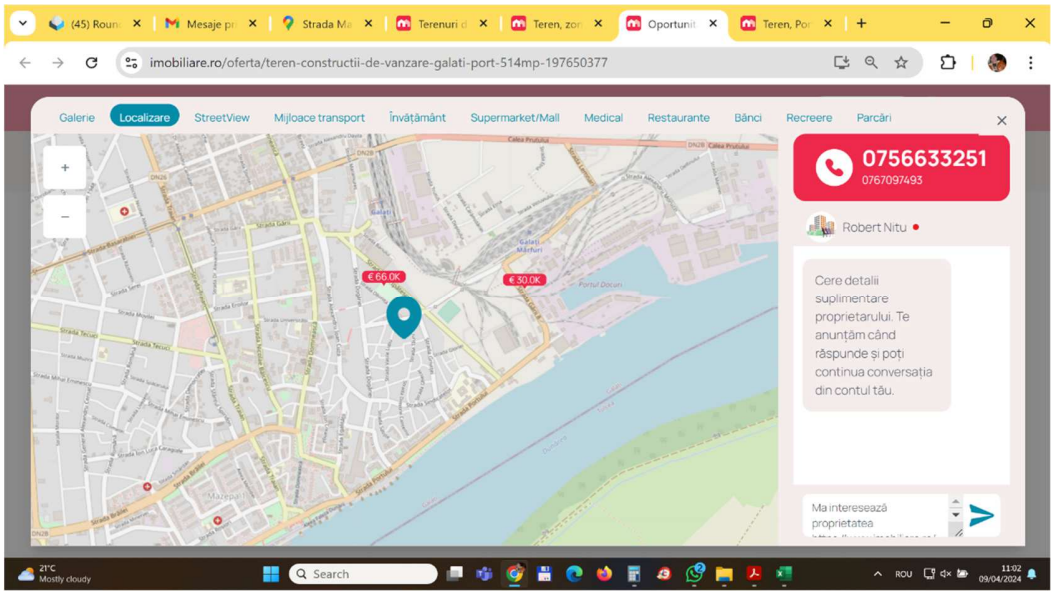
Canalizare

Gaz

Curent

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

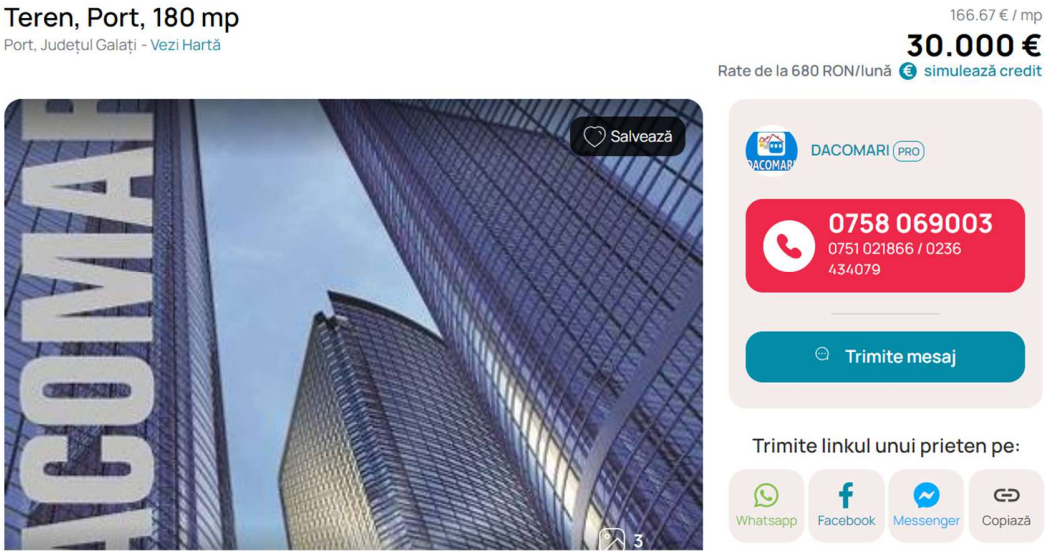


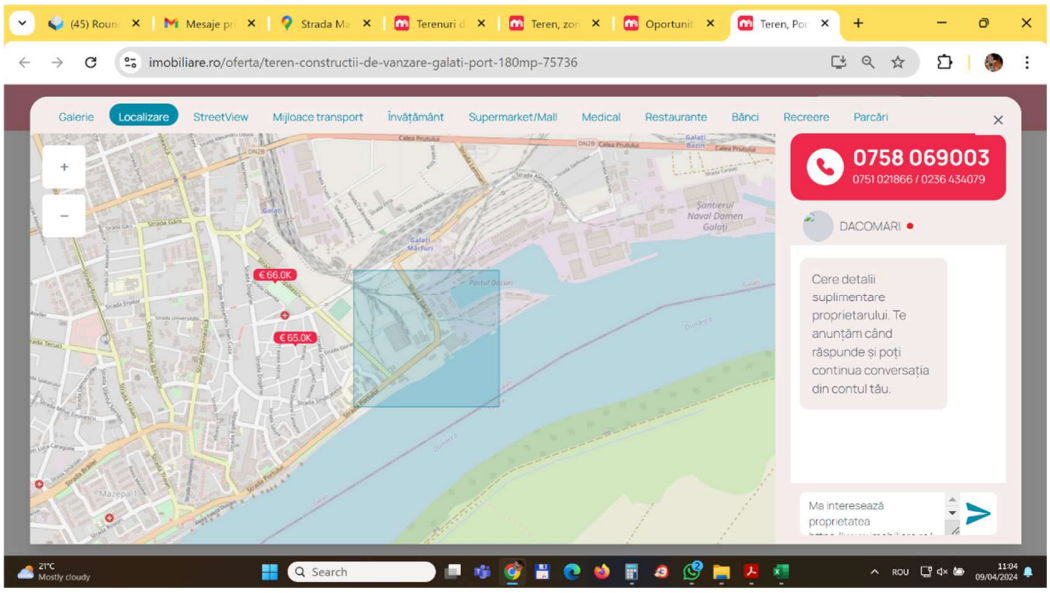


Proactiv Imobiliare va ofera in exclusivitate posibilitatea de a cumpara cu 0% comision, un teren intravilan (curs constructii) amplasat in Galati pe strada Cernei, cu o suprafata de 514 mp si o deschidere generoasa de aproximativ 23 ml. Zona UTR. 45, POT 50%, CUT 1.5 Proprietarul acestui teren a facut 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. Amplasat intr-o zona subcentrala, la doar cateva minute de centrul orasului, fa...

ID anunț: XA0O0300C
Actualizat în: 11.06.2024
Suprafaţă 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-180mp-75736





De vanzare, teren situat in Port, cu suprafata de 180 mp, front stradal 12 m, cu utilitati. Pret 30.000 Euro negociabil.

Suprafaţă teren:
180 mp
Tip teren:
Construcții
Clasificare teren:
Intravilan

Front stradal:
12.3 m
Nr fronturi stradale:
1

Destinație

Utilităţi

Utilități generale:

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

Preşedinte de şedinţă,

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
PRIMĂRIA

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 724/27.11.2024

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea terenului,
proprietatea privată a Municipiului Galați, situat pe strada Dogăriei nr. 120

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 Dogăriei nr. 120, are suprafața de 257 mp, aparține domeniului privat al municipiului Galați și este înscris în cartea funciară nr. 138402, cu număr cadastral 138402.

Terenul este plan și de formă regulată. Imobilul este poziționat în zona periferică a orașului, numită „Valea orașului", imobilul fiind situat între limita dintre case rezidențiale cu regim mic de înălțime și zona industrială a orașului. Terenul dispune de utilități (electricitate, apă, gaz, canalizare) și este împrejmuit parțial cu gard metalic. Accesul la teren se face prin șosea asfaltată. Pe teren există o construcție provizorie din 2023 cu structura metalică, având destinația de magazie.

B) Destinația bunului ce face obiectul vânzării

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1017/27.08.2024, emis în scopul vânzării, terenul se încadrează în UTR 45, Zona mixtă-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. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 311, art. 363 alin. (1), (2), (4), alin. (5)-(7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
b) Dispozițiile art. 26 din Regulamentul privind vânzarea unor categorii de imobile, proprietatea privată a Municipiului Galați, aprobat prin H.C.L. nr. 398/29.06.2022;
c) Dispozițiile art. 139, alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

3. PREȚUL MINIM DE PORNIRE AL LICITAȚIEI

Conform raportului de evaluare prețul de pornire al licitației este de **140,92 euro/mp, fără TVA** (un total de 36.216 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 (36.216 euro, fără TVA), respectiv suma de 1.811 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 **(90 de zile de la data depunerii ofertei, dată prevăzută în anunț, și 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 in 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 in anunțul de licitație, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractanta, in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizându-se data si ora.

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

a) o fisa cu informații privind ofertantul si o declarație de participare, semnata de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

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

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

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

(6) Oferta va fi depusa într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă si prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de autoritatea contractanta.

(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 participanții nu au datorii la bugetul local al municipiului. *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;*

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. Copie certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte obiectul de activitate și situația societății, respectiv că societatea nu se află în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;

2) Împuternicire pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, însoțită de actul de identitate al acestuia;

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 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 de sediu;*

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 <u>prețul cel mai mare oferit.</u>

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite 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 DOGĂRIEI NR. 120

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 Dogăriei nr. 120, are suprafața de 257 mp, aparține domeniului privat al municipiului Galați și este înscris în cartea funciară nr. 138402, cu număr cadastral 138402.

Terenul este plan și de formă regulată. Imobilul este poziționat în zona periferică a orașului, numită „valea orașului", imobilul fiind situat între limita dintre case rezidențiale cu regim mic de înălțime și zona industrială a orașului. Terenul dispune de utilități (electricitate, apă, gaz, canalizare) și este împrejmuit parțial cu gard metalic. Pe teren există o construcție provizorie din 2023 cu structura metalică, având destinația de magazie.

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 **140,92 euro/mp, fără TVA** (un total de 36.216 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.	Copie act de identitate		
2.	Copie Certificat de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, copie act constitutiv și alte acte adiționale relevante. Copie certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte obiectul de activitate și situația societății, respectiv că societatea nu se află în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment		
3.	Împuternicire pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, însoțită de actul de identitate al acestuia		
4.	Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că participanții nu au datorii la bugetul local al municipiului. *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*		
5.	Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu au datorii la bugetul consolidat al statului		
6.	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		
7.	Dovada achitării caietului de sarcini		
8.	Dovada constituirii garanției de participare la licitație		
9.	O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare		

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 data realizării comunicări 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 Dogăriei nr. 120, 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_____
Legitimat cu _____
Telefon_____
E-mail_____
CONT_____

DOMNULE 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

F. MODEL CONTRACT

CONTRACT DE VÂNZARE

Intre: Municipiul Galați, cu sediul în Galați, strada Domnească nr. 54, având codul de identificare fiscala 3814810, ca autoritate a administrației publice locale, reprezentat, la semnarea prezentului înscris, în baza dispoziției nr. ..... a Primarului Municipiului Galați de către domnul/doamna ....., î**n calitate de vânzător** și

Subscrisa, ..., persoană juridică română cu sediul în ....., reprezentată legal de administrator ..... (**Subsemnatul, ..., cetățean român cu domiciliul în .....)**, î**n calitate de cumpărătoare/cumpărător**, a intervenit următorul contract de vânzare:

Noi, Municipiul Galați, prin reprezentant, având în vedere Hotărârea nr..... a Consiliului Local al Municipiului Galați, vindem către **Subscrisa/ subsemnatul** ....., dreptul de proprietate asupra terenului cu categoria de folosința curți-construcții, situat în intravilanul municipiului Galați, strada ....., în suprafață totală de ..... mp, identificat cu numărul cadastral ....., fiind înscris în Cartea Funciară nr. ..... a localității Galați, prin încheierea nr. ....., emisa de BCPI-OCPI Galați.

Noi, Municipiul Galați, prin reprezentant, declarăm că am dobândit în proprietate privată terenul descris și identificat mai sus în baza.....

Prețul acestei vânzări este de .....adică .....euro/mp, echivalentul în lei a sumei de ..... calculat la cursul BNR de astăzi ....., scutit TVA conform art. 292 alin. 2 lit. f) sau g) din Legea nr. 227/2015 / (operează taxarea inversă), sumă pe care noi, Municipiul Galați, prin reprezentant, declar că am primit-o integral de la societatea cumpărătoare (subsemnatul) în moneda LEI prin virament bancar, astăzi data semnării și autentificării prezentului contract în contul, având codul IBAN ....., deschis la Trezoreria Galați, pe numele Municipiului Galați, conform ordinului de plată nr. .....

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea terenului, împreuna cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi, data autentificării prezentului contract. Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătorul, am obligația să le remediez de îndată precum și eventualele vicii ascunse.

Noi, Municipiul Galați, prin reprezentant, declarăm, sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, ca terenul vândut este proprietate, a fost stăpânit de noi pe deplin și în mod continuu, fără nicio tulburare, de la data dobândirii și până în prezent, nu este scos din circuitul civil (art. 1229 Cod Civil) în baza vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, anterior autentificării prezentului act, nu l-am înstrăinat în nici un mod altor persoane fizice sau juridice prin act sub semnătura privată sau autentic, nu face obiectul vreunui litigiu, cereri formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 sau alte litigii, nu se află pe lista clădirilor de patrimoniu sau a monumentelor istorice, nu face obiectul unui contract de transmitere a folosinței (locațiune, comodat, uzufruct, contract prin care este stabilit sediul social al vreunei societăți comerciale), nu este grevat de sarcini sau servituți, cu excepția dreptului de concesiune pe o perioada de ..... ani în favoarea cumpărătoarei, care se va radia odată cu înscrierea prezentului contract, așa cum rezulta din extrasul de Carte Funciara pentru autentificare nr. .....emis de OCPI Galați.

Noi, Municipiul Galați, prin reprezentant, răspundem pentru orice evicțiune și vicii prevăzute de art. 1695 Cod civil, cât și pentru viciile ascunse ale imobilelor care fac bunurile vândute improprii întrebuințării la care sunt destinate sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, daca le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar fi cumpărat și conform art. 1707 Cod civil, (este ascuns acel viciu care la data predării nu putea fi descoperit, fără asistență de specialitate de către un cumpărător prudent și diligent), are taxele și impozitele plătite la zi,

conform certificatului de atestare fiscala nr. ..... din data de ..... eliberat de Primăria Municipiului Galați.

Subscrisa/subsemnatul ....., cumpăr dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus, cu prețul și în condițiile stipulate în prezentul contract. Cunosc situația juridică a acestui teren și calitatea de proprietar a vânzătorului, după cum rezulta din Certificatul de Urbanism nr. ..... din data de....., eliberat de Primăria municipiului Galați.

Subscrisa/subsemnatul ..... declar că am luat cunoștință de prevederile art. 466 alin. 2 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal și în consecință mă oblig să înregistrez dreptul de proprietate dobândit prin prezentul contract în evidențele fiscale locale în termen de 30 de zile, începând de astăzi.

Noi, părțile contractante, menționam că ni s-au adus la cunoștință dispozițiile art. 129/2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, prevederile art. 1665 din Codul Civil referitoare la anulabilitatea vânzării realizate la un preț fictiv sau derizoriu, precum și dispozițiile Legii nr. 241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale și declarăm pe propria noastră răspundere conștienți fiind de efectele juridice ale acestei declarații că prețul declarat în prezentul act este prețul real al vânzării.

Noi, Municipiul Galați, prin reprezentant, solicităm în mod expres, în conformitate cu prevederile art. 885, alin. 2 Cod Civil, radierea din Cartea Funciară corespunzătoare a municipiului Galați, a dreptului nostru de proprietate asupra terenului ce face obiectul prezentului înscris.

Noi, părțile contractante, solicităm, potrivit prevederilor art. 47 coroborat cu prevederile art. 54 din Lege nr. 7/ 1996 cu modificările și completările ulterioare, intabularea în Cartea Funciara corespunzătoare a municipiului Galați, pe numele cumpărătorului, a dreptului de proprietate asupra terenului descris mai sus, în baza prezentului contract de vânzare.

Declaram că am fost informați cu privire la dispozițiile legale pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, caracterul obligatoriu/facultativ (după caz) a furnizării datelor personale, existența dreptului la acces de intervenție asupra datelor și de opoziție precum și condițiile în care pot exercita aceste drepturi. În acest sens, ne exprimăm acordul liber și în cunoștință de cauză cu privire la compararea/prelucrarea/arhivarea datelor cu caracter personal în vederea autentificării actului solicitat.

Alte dispoziții .....

Vânzător, Cumpărător,

Preşedinte de şedinţă,