

Sigilat digital de:

Municipiul Turnu Măgurele

Inregistrat cu: Nr. lucrare 125/3045 din 20.01.2026 / Nr.

act (R1)4 din 20.01.2026

Data: 20.01.2026 09:45:27 (GMT+02:00)

Întocmit: serviciul urbanism și gospodărie comunală

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea documentației de atribuire pentru desfășurarea licitației publice în vederea vânzării imobilului identificat prin cartea funciară nr.35937

Consiliul local al municipiului Turnu Măgurele, județul Teleorman,

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.2692/19.01.2026 al primarului municipiului Turnu Măgurele;
- raportul de fundamentare comun nr.2814/19.01.2026 al serviciului urbanism și gospodărie comunală, serviciului buget-contabilitate – contracte și serviciului juridic și administrație publică locală;
- prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările ulterioare;
- prevederile hotărârii consiliului local al municipiului Turnu Măgurele nr.177/22.12.2025 privind aprobarea vânzării imobilului identificat prin număr cadastral 35937 a UAT Turnu Măgurele, situat în Turnu Măgurele, str.Portului, FN;
- raportul de avizare al comisiei de specialitate a Consiliului local al municipiului Turnu Măgurele;
- în conformitate cu prevederile art.129 alin.(1), alin.(2) lit."c" și alin.(6) lit."b", art.334-346 și art.363 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.5 lit."dd", art.139 alin.(2) și art.196 alin.(1) lit."a" din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă documentația de atribuire pentru desfășurarea licitației publice în vederea vânzării imobilului identificat prin număr cadastral 35937, înscris în cartea funciară nr.35937 UAT Turnu Măgurele, situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Portului, FN, imobil prevăzut în anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Documentația de atribuire pentru desfășurarea licitației publice în vederea vânzării imobilului identificat prin număr cadastral 35937, înscris în cartea funciară nr.35937 UAT Turnu Măgurele, aparținând domeniului privat al municipiului Turnu Măgurele, situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Portului, FN, este prevăzută în anexele nr.2 – 5 părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.3 Primarul municipiului Turnu Măgurele prin grija serviciului urbanism și gospodărie comunală va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4 Secretarul general al municipiului Turnu Măgurele prin grija serviciului juridic și administrație publică locală va asigura comunicările și publicitatea prezentei hotărâri.

Avizat de legalitate,

Secretar general,

Jr.Franchevici Daniel Eduard Octavian

Semnat digital de:



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TELEORMAN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alexandria

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35937 Turnu Magurele

Anexa nr.1

Nr. cerere	825
Ziua	12
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
100199259397



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Teleorman, UAT Turnu Magurele, Loc. Turnu Magurele, Str Portului, Nr. FN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35937	2.507	Teren împrejmuit; Teren intravilan, împrejmuit între pct.1-12-11-10-9-8-7-6-5-4.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
114412 / 14/11/2025		
Act Administrativ nr. HCL NR. 146, din 29/10/2025 emis de Consiliul Local al MUNICIPIULUI TURNU MAGURELE; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR.86438, din 12/11/2025 emis de PRIMARIA MUN TR MAGURELE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEdomeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TURNU MAGURELE	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Sigilat digital de:
Municipiul Turnu Magurele

Documentul este înregistrat la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Județul Teleorman, la data de 20.01.2026, în baza Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare sunt disponibile la: ajay.ancpi.ro

Data: 20.01.2026 09:45:28 (GMT+02:00)

Formular versiunea 1.1

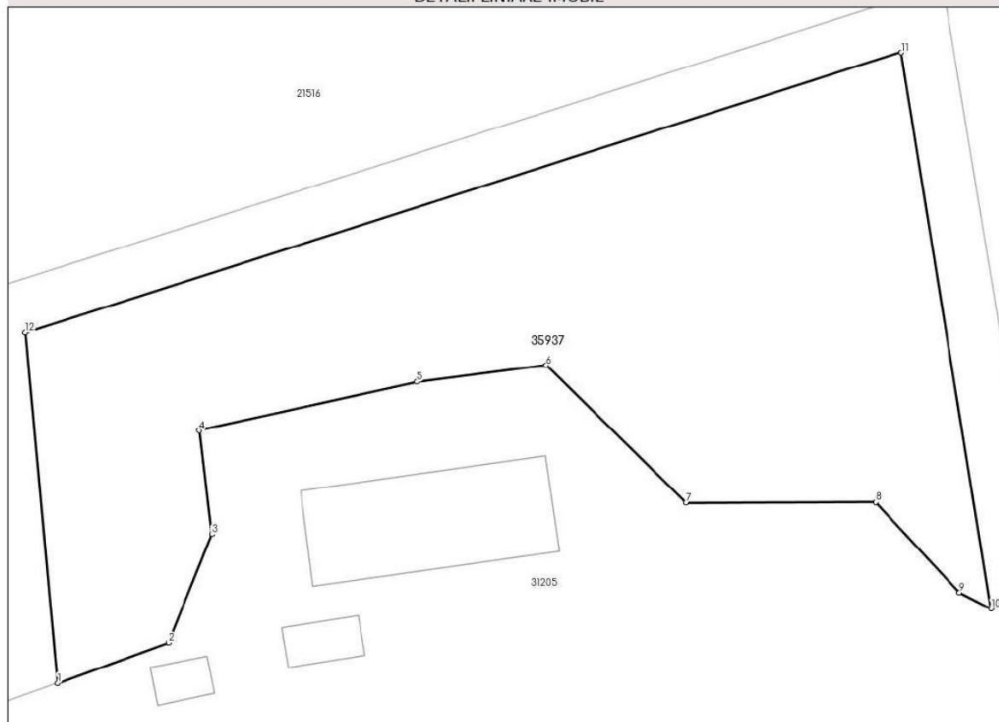
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35937	2.507	Teren intravilan, împrejmuit între pct.1-12-11-10-9-8-7-6-5-4.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.507	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.394
2	3	11.303
3	4	10.084
4	5	21.547
5	6	12.616
6	7	18.938

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	18.302
8	9	11.897
9	10	3.42
10	11	54.428
11	12	88.849
12	1	34.024

** 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 ANCPI 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,
12/01/2026, 08:38

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LAMBĂ DANIEL

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

Anexa nr.2

Sigilat digital de:
Municipiul Turnu Magurele
Inregistrat cu: Nr. lucrare 125/3045 din 20.01.2026 / Nr.
act (R11)4/A2 din 20.01.2026
Data: 20.01.2026 09:45:28 (GMT+02:00)

Informații generale și instrucțiuni pentru desfășurarea licitației publice

privind vânzarea imobilului identificat prin Cartea Funciară nr.35937

1. Dispoziții generale

1.1 Prezentul regulament stabilește procedura privind modul de organizare și desfășurare a licitației publice pentru vânzarea imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Portului, FN, identificat prin CF nr.35937 UAT Turnu Măgurele, conform H.C.L.nr.177/22.12.2025, privind aprobarea vânzării imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Portului, FN, imobil identificat prin nr.cadastral 35937.

1.2 Vânzarea imobilului, situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Portului, FN, identificat prin CF nr.35937 UAT Turnu Măgurele, se realizează prin licitație publică.

1.3 Procedura de organizare și desfășurare a licitației publice pentru vânzarea imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Portului, FN, identificat prin CF nr.35937 UAT Turnu Măgurele, va fi derulată de Municipiul Turnu Măgurele, prin Aparatul de specialitate al Primăriei municipiului Turnu Măgurele, cu sediul în municipiul Turnu Măgurele, b-dul Republicii, nr.2.

2. Procedura desfășurării licitației publice

2.1 Licitația publică

2.1.1 După achiziționarea Documentației de atribuire a Contractului de Vânzare, ofertanții vor depune ofertele, la registratura Primăriei municipiului Turnu Măgurele, cu sediul în mun.Turnu Măgurele, b-dul Republicii, nr.2.

2.1.2 Achitarea documentației de participare și a taxei de participare la licitație se poate face la ghișeul de încasare a taxelor și impozitelor locale, la sediul Primăriei municipiului Turnu Măgurele sau în contul RO61TREZ60721360250XXXXX, deschis la Trezoreria Turnu Măgurele. Garanția de participare la licitație se poate depune la casieria organizatorului sau în contul RO75TREZ6075006XXX000068, deschis la Trezoreria Turnu Măgurele.

2.1.3 Cuantumul garanției de participare este de 10%, respectiv 11.500,00 lei calculată cu respectarea prevederilor art.363 alin.(5) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

2.1.4 (1).Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului. Garanția de participare va fi restituită candidaților declarați necâștigători în termen de maxim 5 zile de la data desemnării câștigătorului.

(2).Garanția de participare pentru candidatul adjudecatar se reține ca plată parțială din prețul de vânzare în condițiile prezentate în Caietul de sarcini.

2.2 Conținutul ofertei

2.2.1 Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor. Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta, precum și data ținerii licitației. Toți ofertanții vor depune în plicul exterior următoarele documente:

- o fișă de informații privind ofertantul;
- declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- un formular de ofertă pentru cumpărarea imobilului-teren;
- dovada achitării contravalorii Documentației de atribuire, a garanției de participare și a taxei de participare.

Plicul interior va conține oferta propriu-zisă.

2.2.2 Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

2.2.3 După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în prezentele Instrucțiuni.

2.2.4 Deschiderea plicurilor interioare, conținând oferta propriu-zisă se face numai după semnarea procesului-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

2.2.5 Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al vânzării imobilului - teren.

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

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

2.2.8 În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la aliniatul precedent, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității executive.

3. Determinarea ofertei câștigătoare

3.1 Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2) din OUG nr. 57/2019 cu modificările și completările ulterioare. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

3.2 În cazul în care există valori egale a prețului de cumpărare între ofertanții clasati pe primul loc, licitația se repetă la o dată stabilită ulterior, în aceleași condiții prevăzute în documentația de atribuire.

3.3 Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

4. Încheierea contractului de vânzare - cumpărare

4.1 Contractul de vânzare se încheie în formă scrisă, autentică, sub sancțiunea nulității.

4.2 Contractul de vânzare va cuprinde:

a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini;

b) alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul lor.

4.3 În cazul refuzului încheierii contractului în termen de 20 de zile de la primirea deciziei referitoare la atribuirea contractului și în condițiile minimale prezentate în Caietul de sarcini, candidatul adjudecatar va pierde garanția de participare, urmând ca, în aceleași condiții cuprinse în prezentul Caiet de sarcini, și celelalte documente ce cuprind Documentația de atribuire, autoritatea executivă să organizeze o nouă licitație publică, având același preț de pornire.

5. Soluționarea litigiilor

5.1 Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de vânzare, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul locatorului.

5.2 Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LAMBĂ DANIEL

Sigilat digital de:
Municipiul Turnu Magurele
Inregistrat cu: Nr. lucrare 125/3045 din 20.01.2026 / Nr.
act (R11)4/A3 din 20.01.2026
Data: 20.01.2026 09:45:28 (GMT+02:00)

II. Caiet de sarcini

privind vânzarea imobilului identificat prin Cartea Funciară nr.35937

1. Organizatorul licitației: Primăria municipiului Turnu Măgurele în baza O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, a prevederilor Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare, procedează la vânzarea imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Portului, FN.

1.1. Destinația dată bunului care face obiectul vânzării, este bun destinat pentru desfășurarea unor activități economice.

1.2. Participanții la licitație pot fi persoane fizice și juridice români sau străini, conform legislației în vigoare.

2. Obiectul licitației

2.1 Bunul imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, aparținând domeniului privat al Municipiului Turnu Măgurele, conform H.C.L.nr.177/22.12.2025, privind aprobarea vânzării imobilului identificat prin nr.cadastral 35937, urmează a se vinde, în vederea desfășurării unor activități economice.

2.2 Cumpărătorul prin activitățile ce urmează a le desfășura, nu va crea disconfort, va respecta reglementările în vigoare privind liniștea și ordinea publică, protecția mediului, protecția muncii, normele sanitare, ecologice sau orice act normativ care vizează domeniul său de activitate precum și să obțină autorizațiile necesare funcționării.

3. Elemente de preț

3.1 Prețul de pornire la licitația pentru vânzarea imobilului, identificat la punctul 2.1, este de 115.000,00 lei, stabilit cu respectarea prevederilor art.363 alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, respectiv 115.000,00 lei, conform raport de evaluarea nr.172/29.12.2025, întocmit de evaluator autorizat ing.Blejan Mihai și 115.000,00 lei, valoarea de inventar al imobilului respectiv.

3.2 Plata imobilului, se va face prin ordin de plată, în termen de maxim 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei de atribuire a contractului.

3.3 În cazul neachitării prețului în termenul menționat, contractul de vânzare-cumpărare nu se va încheia din vina cumpărătorului, care va purta întreaga răspundere, vânzătorul nefiind în culpă.

4. Procedură de vânzare

4.1 Contractul de vânzare se va încheia la valoarea adjudecată, în formă autentică.

4.2 Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul de vânzare.

4.3 Instrucțiuni pentru ofertanți

În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să achite:

- taxa de participare la licitație în valoare de 250 lei;
- garanția de participare la licitație se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare-cumpărare, dar nu mai puțin de 11.500,00 lei, calculată cu respectarea prevederilor art.363, alin.(5) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, respectiv 10% din prețul contractului de vânzare-cumpărare.

4.4 Achitarea caietului de sarcini și a taxei de participare la licitație se poate face la ghișeu de încasare a taxelor și impozitelor locale, la sediul Primăriei municipiului Turnu Măgurele sau în contul RO61TREZ60721360250XXXXX, deschis la Trezoreria Turnu Măgurele. Garanția de participare la licitație se poate depune la casieria organizatorului sau în contul RO75TREZ6075006XXX000068, deschis la Trezoreria Turnu Măgurele.

4.5 Restituirea garanției în cazul ofertanților care nu sunt declarați câștigători se efectuează la cerere, după 5 (cinci) zile de la data desemnării câștigătorului.

- 4.6 Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- 4.6.1. Copie după chitanța care atestă plata taxei și a garanției de participare la licitație și a cumpărării caietului de sarcini;
- 4.6.2. Copie după certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului referitor la autorizarea sediului social și punctului de lucru;
- 4.6.3. Copie certificat de înregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului pentru persoane juridice;
- 4.6.4. Copie act de identitate și actul de reprezentare în original, în cazul în care la licitație participă împuterniciții ofertanților sau reprezentanții lor legali;
- 4.6.5. Copie C.I. pentru persoane fizice;
- 4.6.6. A depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- 4.6.7. Are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- 4.6.8. Nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
- 4.6.9. Câștigătorul licitației va fi desemnat ofertantul care are oferta câștigătoare, pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.
- 4.7 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.**
- 4.7.1. Ofertele se redactează în limba română.
- 4.7.2. 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.
- 4.7.3. 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 (Anexa A) și o declarație de participare (Anexa B), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- 4.7.4. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (Anexa C), se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- 4.7.5. Oferta va fi depusă într-un număr de 1 exemplar, stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 4.7.6. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- 4.7.7. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
- 4.7.8. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- 4.7.9. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 4.7.10. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeșchisă.
- 4.7.11. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- 4.7.12. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- 4.7.13. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- 4.7.14. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- 4.7.15. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

- 4.7.16. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- 4.7.17. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii.
- 4.8. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/ criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.**
- 4.8.1. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- 4.8.2. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- 4.8.3. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- 4.8.4. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- 4.8.5. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- 4.8.6. După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2)-(5) din OUG nr.57/2019.
- 4.8.7. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2)-(5) din OUG nr. 57/2019, în caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18) din OUG nr. 57/2019.
- 4.8.8. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- 4.8.9. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- 4.8.10. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- 4.8.11. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- 4.8.12. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- 4.8.13. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- 4.8.14. Raportul prevăzut la punctul 4.8.13 din prezentul caiet de sarcini, se depune la dosarul licitației.
- 4.8.15. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2) din OUG nr. 57/2019. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
- 4.8.16. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
- 4.8.17. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- 4.8.18. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- 4.8.19. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- 4.8.20. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

- 4.8.21. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.
- 4.8.22. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- 4.8.23. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- 4.8.24. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin. (1)-(12) din OUG nr. 57/2019.

5. Clauze contractuale

- 5.1. Contractul se încheie în formă autentică în termen de maxim 20 zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 344, alin. (1) din OUG nr. 57/2019.
- 5.2. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.
- 5.3. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) din OUG nr. 57/2019, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.
- 5.4. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
- 5.5. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.
- 5.6. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.
- 5.7. În cazul în care, în situația prevăzută la punctul 5.6, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează.

6. Contestații

- 6.1. Orice contestație formulată împotriva actelor premergătoare încheierii contractului se înregistrează la sediul organizatorului, în termenul de 1 zi lucrătoare de la comunicarea acestora.
- 6.2. Soluționarea contestațiilor se face în termen de 2 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora de către o Comisie de soluționare a contestațiilor, iar deciziile se comunică contestatarilor în cel mult 1 zi lucrătoare de la soluționare, prin poștă, cu scrisoare de confirmare de primire sau fax sau e-mail, dacă s-a solicitat în mod expres această modalitate de comunicare.

7. Obligațiile părților

- 7.1. Autoritatea locală are următoarele drepturi și/sau obligații:
- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la art. 363 alin. (8) din OUG nr. 57/2019;
 - b) să încaseze contravaloarea prețului de vânzare, în conformitate cu dispozițiile contractului de vânzare;
 - c) să beneficieze de garanția constituită în condițiile art. 363 alin. (5) din OUG nr. 57/2019;
- 7.2. Titularul dreptului de cumpărare are următoarele drepturi și obligații:
- a) să primească bunul pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la art. 363 alin. (8) din OUG nr. 57/2019;
 - b) să plătească contravaloarea prețului de vânzare, în cuantum și la termenele stabilite prin contract;
 - c) să constituie garanția în cuantum, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
 - d) cheltuielile legate cu autentificarea contractului precum și plata taxelor pentru transcrierea imobilului în cartea funciară, cad în sarcina cumpărătorului.

8. Costul documentației de atribuire.

- 8.1. Costul documentației de atribuire este de 30 lei și se poate cumpăra, de către persoanele interesate, de la sediul Primăriei municipiului Turnu Măgurele, et. 1, cam. 9.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LAMBĂ DANIEL

OFERTANT _____

FIȘA OFERTANTULUI

pentru cumpărarea imobilului identificat prin Cartea Funciară nr.35937

Ofertant _____

- 1) Sediul societății sau adresa _____
- 2) Telefon _____
- 3) Reprezentant legal _____
- 4) Funcția _____
- 5) Cod fiscal _____
- 6) Nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 7) Alte informații _____

Data _____

Ofertant _____

OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

imobilului identificat prin Cartea Funciară nr.35937

Către,

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de

Prin prezenta,

Subsemnatul (a) _____

(denumirea ofertantului)

pentru cumpărarea imobilului identificat prin Cartea Funciară nr.35937

organizată în ședință publică la data _____ ora _____, de către Primăria municipiului Turnu Măgurele.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru vânzarea și încheierea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant _____

Anexa C

OFERTANT _____

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru cumpărare imobilului identificat prin Cartea Funciară nr.35937

După examinarea anunțului publicitat și ulterior a documentației de atribuire pentru ofertanți prin care ni se face cunoscut prețul minim de la care pornește licitația, ofer suma de

(prețul în cifre și litere) .

Oferta cuprinde următoarele:

- a) nivelul prețului oferat peste prețul minim solicitat pentru vânzare, raportat la suprafața imobilului ce face obiectul vânzării(pondere 40%, respectiv 40 puncte) _____
- b) capacitatea economico-financiară(pondere 35%, respectiv 35 puncte) _____
- c) protecția mediului înconjurător:implementarea sistemului de protecția mediului(pondere 25 %, respectiv 25 puncte) _____

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la lit.b), operatorii economici și persoanele fizice participanți trebuie să facă dovada că vor avea acces la resurse reale(sume disponibile în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru plata prețului contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru criteriul prevăzut la lit.c), operatorii economici și persoanele fizice participanți care dețin un astfel de sistem de protecția mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului și/sau declarație pe propria răspundere că îndeplinesc cerințele de mediu și că vor îndeplini toate cerințele de mediu și vor obține toate autorizările/certificările necesare desfășurării activității.

Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul :

1 .pentru criteriul prevăzut la lit.a punctajul P(n) se acordă astfel :

- pentru cel mai mare nivel al prețului pentru vânzare oferat se acordă punctajul maxim;
- pentru celelalte prețuri oferate punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel :

$$P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim}) \times 40 \text{ puncte};$$

2 .pentru criteriul prevăzut la lit.b :

- pentru cel mai mare nivel al resurselor financiare peste prețul minim solicitat pentru vânzare se acordă punctajul maxim;
- pentru celelalte prețuri oferate punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel :

$$P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim}) \times 35 \text{ puncte};$$

3 . pentru criteriul prevăzut la lit.c :

- pentru prezentarea documentul de certificare a sistemului de protecție a mediului și/sau declarație pe propria răspundere că îndeplinesc cerințele de mediu și că vor îndeplini toate cerințele de mediu și vor obține toate autorizările/certificările necesare desfășurării activității, se acordă punctajul maxim.
- dacă ofertantul nu prezintă documentul de certificare a sistemului de protecție a mediului și/sau declarație pe propria răspundere că îndeplinesc cerințele de mediu și că vor îndeplini toate cerințele de mediu și vor obține toate autorizările/certificările necesare desfășurării activității, se acordă 0 puncte.

Nume, prenume

În calitate de

Județul Teleorman
Municipiul Turnu Măgurele

Sigilat digital de:
Municipiul Turnu Magurele
Inregistrat cu: Nr. lucrare 125/3045 din 20.01.2026 / Nr.
act (RI1)4/A4 din 20.01.2026
Data: 20.01.2026 09:45:28 (GMT+02:00)

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1 MUNICIPIUL TURNU MĂGURELE, cu sediul în Bulevardul Republicii, nr. 2, jud. Teleorman, cod de înregistrare fiscală 4253731 având contul nr. RO88TREZ60721300205XXXXX, deschis la Trezoreria Turnu Măgurele,telefon/fax:0247416451/0247416453,e-mail:primariatm@yahoo.com, reprezentat prin Primar CUCLEA DĂNUȚ, în calitate de vânzător, pe de o parte.

Și
1.2. _____ cu sediul/domiciliul în localitatea _____, județul _____, str. _____, nr. _____, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului cu nr. _____, CUI _____, reprezentată prin _____, în calitate de cumpărător, pe de altă parte,

S-a încheiat prezentul contract de vânzare, cu respectarea dispozițiilor art.1650 - 1762 Cod civil, O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, H.C.L. nr. _____/ _____20 _____ privind aprobarea documentației de atribuire, a Procesului verbal nr. _____/ _____20 _____, a Raportului procedurii nr. _____/ _____20 _____ și a următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1.MUNICIPIUL TURNU MĂGURELE, cu sediul în Bulevardul Republicii, nr. 2, jud. Teleorman, vinde urmare a licitației publice din _____și _____cumpără imobilul situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Portului, FN, înscris în Cartea funciară nr.35937.
2.2.Imobilul aparține domeniului privat al municipiului Turnu Măgurele, conform H.C.L.nr.177/22.12.2025 privind aprobarea vânzării imobilului înscris în cartea funciară nr.35937 UAT Turnu Măgurele.

III. PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

3.1.Valoarea de vânzare a imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Portului, FN, identificat în cartea funciară nr.35937 este de _____ lei.
3.2.Plata se face prin ordin de plată în contul nr. RO83TREZ60721390207XXXXX deschis la Trezoreria Turnu Măgurele, până la data semnării contractului de vânzare – cumpărare, respectiv în termen de maxim 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei de atribuire a contractului;
3.3.Plata impozitului pentru imobilul– construcție și teren se face la casieria primăriei municipiului Turnu Măgurele sau în contul vânzătorului nr. RO43TREZ6072107020201XXX deschis la Trezoreria Turnu Măgurele.
3.4.Garanția se constituie ca plată parțială din prețul de vânzare.

IV.Drepturile și obligațiile părților:

4.1. Obligațiile vânzătorului

a) Vânzătorul garantează pe cumpărător contra oricărei evicțiuni totale sau parțiale a bunului vândut, nefiind răspunzător de viciile aparente, conform art.1695 din Noul Cod Civil.
b) Predarea – primirea imobilului– construcție și teren se face prin proces – verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului adjudecat de către vânzător.

4.2.Obligațiile cumpărătorului

a) Predarea – primirea imobilului– teren se face prin proces – verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului adjudecat de către vânzător;
b) Cheltuielile legate de autentificarea contractului precum și plata taxelor pentru transcrierea imobilului în cartea funciară, cad în sarcina cumpărătorului;

c) Impozitele către stat și administrația publică locală, de la data încheierii prezentului contract îl privesc pe cumpărător.

V. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

- 5.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa de e-mail, numărul de fax, adresa/sediul, prevăzute în partea introductivă a prezentului contract.
- 5.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.
- 5.3. Dacă notificarea se trimite prin tel/fax, e-mail, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.
- 5.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

VI. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

- 6.1. În cazul în care, eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui, nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă într-un termen de 30 de zile, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

VII. CLAUZE FINALE

- 7.1. Prezentul contract, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
- 7.2. Prezentul contract va fi guvernat de legea română.
- 7.3. Prezentul contract se completează de drept cu prevederile legale în vigoare.

VĂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LAMBĂ DANIEL

Anexa nr.5

Sigilat digital de:
Municipiul Turnu Magurele
Inregistrat cu: Nr. lucrare 125/3045 din 20.01.2026 / Nr.
act (RI1)4/A5 din 20.01.2026
Data: 20.01.2026 09:46:42 (GMT+02:00)

Fișa de date

Secțiunea I: Autoritatea contractantă/organizatorul

1.1) Denumire și adrese

MUNICIPIUL TURNU MĂGURELE, cu sediul în Turnu Măgurele, bulevardul Republicii nr. 2, jud. Teleorman, cod de înregistrare fiscală 4253731.

1.2) Comunicare

Caietul de sarcini poate fi procurat contra cost de la sediul organizatorului, începând cu data publicării pe pagina de internet www.municipiulturnumagurele.ro, după achitarea tarifului.

Număr zile până la care se pot solicita clarificări înainte de data limită de depunere a ofertelor: 10 zile lucrătoare.

Persoană de contact: _____, telefon _____.

Ofertele trebuie depuse la: adresa menționată mai sus, în termenul publicat în anunț.

Secțiunea II: Obiectul contractului și criteriile de atribuire

2.1) Titlu: vânzarea imobilului identificat prin Cartea Funciară nr.35937

2.2) Prețului minim solicitat pentru vânzare _____

2.3) Criterii de atribuire

- a) nivelul prețului ofertat peste prețului minim solicitat pentru vânzare, raportat la suprafața imobilului ce face obiectul vânzării (pondere 40%, respectiv 40 puncte) _____
- b) capacitatea economico-financiară (pondere 35%, respectiv 35 puncte) _____
- c) protecția mediului înconjurător: implementarea sistemului de protecția mediului (pondere 25 %, respectiv 25 puncte) _____

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la lit.b), operatorii economici și persoanele fizice participanți trebuie să facă dovada că vor avea acces la resurse reale (sume disponibile în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru plata prețului contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru criteriul prevăzut la lit.c), operatorii economici și persoanele fizice participanți care dețin un astfel de sistem de protecția mediului vor prezenta documentul de certificare a sistemului și/sau declarație pe propria răspundere că îndeplinesc cerințele de mediu și că vor îndeplini toate cerințele de mediu și vor obține toate autorizările/certificările necesare desfășurării activității.

Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul :

- 1. pentru criteriul prevăzut la lit.a punctajul P(n) se acordă astfel :
 - pentru cel mai mare nivel al prețului pentru vânzare ofertat se acordă punctajul maxim;
 - pentru celelalte prețuri ofertate punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel :
$$P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim}) \times 40 \text{ puncte};$$
- 2. pentru criteriul prevăzut la lit.b :
 - pentru cel mai mare nivel al resurselor financiare peste prețului minim solicitat pentru vânzare se acordă punctajul maxim;
 - pentru celelalte prețuri ofertate punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel :
$$P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim}) \times 35 \text{ puncte};$$
- 3. pentru criteriul prevăzut la lit.c :

- pentru prezentarea documentului de certificare a sistemului de protecție a mediului și/sau declarație pe propria răspundere că îndeplinesc cerințele de mediu și că vor îndeplini toate cerințele de mediu și vor obține toate autorizațiile/certificările necesare desfășurării activității, se acordă punctajul maxim.
- dacă ofertantul nu prezintă documentul de certificare a sistemului de protecție a mediului și/sau declarație pe propria răspundere că îndeplinesc cerințele de mediu și că vor îndeplini toate cerințele de mediu și vor obține toate autorizațiile/certificările necesare desfășurării activității, se acordă 0 puncte.

Punctaj maxim total: 100

Secțiunea III: Criterii de valabilitate și motive de excludere

3.1) Ofertele se redactează în limba română.

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

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

- o fișă cu informații privind ofertantul (inclusiv o adresă de e-mail și număr de fax pentru corespondență) și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- copie după chitanța care atestă plata taxei și a garanției de participare la licitație și a cumpărării caietului de sarcini;
- copie după certificatul constatator emis de Oficiul registrului comerțului referitor la autorizarea sediului social și punctului de lucru;
- copie certificat de înregistrare eliberat de Oficiul registrului comerțului pentru persoane juridice;
- copie act de identitate și actul de reprezentare în original, în cazul în care la licitație participă împuterniciții ofertanților sau reprezentanții lor legali;
- copie C.I. pentru persoane fizice.

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

3.5) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

3.6) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

3.7) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate.

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

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

3.10) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeșchisă.

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

3.12) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

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

Secțiunea IV: Garanții

4.1) Garanția de participare:

Garanția de participare se constituie prin virament bancar în contul RO75TREZ6075006XXX000068, deschis la Trezoreria Turnu Măgurele.

4.2) Garanția de participare trebuie să fie constituită în suma prevăzută în documentația de atribuire și va acoperi perioada de valabilitate a ofertei. Garanția trebuie să fie irevocabilă și trebuie să prevadă că plata garanției de participare se va reține ca plată parțială în cazul ofertantului declarat câștigător.

4.3) Cuantumul garanției de participare la licitație se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare-cumpărare, dar nu mai puțin de 11500,00 lei, calculată cu respectarea prevederilor art.363, alin.(5) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, respectiv 10% din prețul contractului de vânzare-cumpărare.

4.4) Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare în cuantumul solicitat prin documentația de atribuire, se resping.

Secțiunea V: Modul de prezentare a ofertei

5.1) Ofertele vor fi elaborate în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, vor fi depuse la adresa/locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

5.2) Ofertele se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora primirii acestora.

5.3) Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale imobilului-teren pentru care este depusă oferta.

5.4) 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 (toate documentele ce țin de condiții de valabilitate și motive de excludere, inclusiv dovada constituirii garanției de participare);

c) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini.

5.5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și datele de identificare ale imobilului-teren pentru care este depusă oferta.

5.6) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de organizator.

5.7) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Secțiunea VI: Informații suplimentare

6.1) Clarificări documentație:

În cazul în care se primesc solicitări de clarificări, comisia de licitație are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări, însă răspunsul va fi adus la cunoștința celor care au achiziționat caietul de sarcini cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Organizatorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel organizatorul licitației publice în imposibilitatea de a respecta termenul anterior menționat, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Secțiunea VII: Proceduri de contestare

7.1) Orice contestații formulate împotriva actelor premergătoare încheierii contractului de vânzare-cumpărare se înregistrează la sediul organizatorului, în termen de 1 zi lucrătoare de la comunicarea acestora.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LAMBĂ DANIEL

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de atribuire pentru desfășurarea licitației publice în vederea vânzării imobilului identificat prin Cartea Funciară nr.35937

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

Prin HCL nr.177/22.12.2025 Consiliul local al municipiului Turnu Măgurele a aprobat vânzarea imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Portului, FN, identificat prin nr.cadastral 35937.

Conform prevederilor art. 334 alin. (1) și alin.(2) și art.363 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, este necesară aprobarea documentației de atribuire în vederea desfășurării licitației publice în vederea vânzării imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Mihai Eminescu, identificat prin nr.cadastral 35937, înscris în cartea funciară 35937 UAT Turnu Măgurele.

Având în vedere cele expuse mai sus, propun spre dezbatere și aprobare Consiliului local al municipiului Turnu Măgurele proiectul de hotărâre în forma prezentată.

PRIMAR,
DĂNUȚ CUCLEA

)

Sigilat digital de:
Municipiul Turnu Magurele
Inregistrat cu: Nr. lucrare 125/2813 din 19.01.2026 / Nr.
act (RU)2814 din 19.01.2026
Data: 19.01.2026 11:33:49 (GMT+02:00)

RAPORT DE FUNDAMENTARE COMUN

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de atribuire pentru desfășurarea licitației publice în vederea vânzării imobilului identificat prin Cartea Funciară nr.35937

Potrivit prevederilor O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, autoritățile administrației publice prin care se realizează autonomia locală sunt consiliile locale ca autorități deliberative și primarii ca autorități executive.

În conformitate cu prevederile art. 87, alin(5), din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, autoritățile administrației publice locale administrează sau după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

Prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Turnu Măgurele nr.177/22.12.2025, s-a aprobat vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Portului, FN, imobil identificat prin nr.cadastral 35937.

Astfel în conformitate cu prevederile art.334 alin.(1) și alin.(2) și art.363 din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, este necesară aprobarea documentației de atribuire în vederea desfășurării licitației publice pentru vânzarea imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Portului, FN, imobil identificat cu Carte funciară nr.35937.

În conformitate cu prevederile art.363 alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, prețul minim pentru vânzarea imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Portului, FN, este de 115.000,00 lei, stabilit cu respectarea prevederilor art.363 alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, respectiv 115.000,00 lei, conform raport de evaluare nr.172/29.12.2025, întocmit de evaluator autorizat ing.Blejan Mihai și 115.000,00 lei, valoarea de inventar al imobilului respectiv.

Se propune ca prețul de pornire la licitație să fie de 115.000,00 lei.

Vânzarea imobilului situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Portului, FN, menționat mai sus, identificat în anexa nr.1 la prezentul proiect de hotărâre, se va face prin licitație publică ce se va organiza și desfășura conform documentației de atribuire, anexele 2-5 la prezentul proiect de hotărâre.

Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de atribuire pentru desfășurarea licitației publice în vederea vânzării imobilului, imobil identificat prin cartea funciară nr.35937, situat în municipiul Turnu Măgurele, strada Portului, FN, este necesar și oportun deoarece atrage venituri la bugetul local și de asemenea, poate contribui la îmbunătățirea mediului de afaceri existent în municipiul Turnu Măgurele.

Față de cele expuse proiectul de hotărâre poate fi supus spre dezbateră și aprobare.

Sef serviciul urbanism și
gospodărie comunală,

Șef Serviciul buget,
contabilitate-contracte,

1

Șef serviciul juridic și
administrație publică locală,

Întocmit,

1

**RAPORT DE EVALUARE
EXPLICATIV**

Nr. 172/29.12.2025

CLIENTUL EVALUARII
PRIMARIA TURNU MAGURELE

OBIECTUL EVALUARII

**TEREN INTRAVILAN
amplasat în str. Portului, FN,
având suprafața de 2.507 mp**

Evaluator,
Ing. Biejan Mihai
Membru ANEVAR, Legitimata 10743
Evaluator intreprinderi
Evaluator proprietati imobiliare
Evaluator bunuri mobile

CUPRINS

- 1. Capitolul 1 – Sinteza evaluării
- 2. Capitolul 2 – Termenii de referință ai evaluării
 - 2.1. Identificarea și competențele evaluatorului
 - 2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați
 - 2.3. Utilizare desemnată
 - 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
 - 2.5. Tipul valorii
 - 2.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului
 - 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
 - 2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
 - 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale
 - 2.10. Restricții de utilizare, distribuție sau publicare
 - 2.11. Declararea conformității cu SEV
 - 2.12. Descrierea raportului
- 3. Capitolul 3 – Prezentarea datelor
 - 3.1. Date despre localizare: analiza zonei
 - 3.2. Descrierea proprietății
- 4. Capitolul 4 – Analiza pieței imobiliare
 - 4.1. Aria pieței
 - 4.2. Analiza cererii
 - 4.3. Analiza ofertei
 - 4.4. Analiza echilibrului pieței
 - 4.5. Concluzii privind analiza pieței specifice
- 5. Capitolul 5 - Analiza celei mai bune utilizări
- 6. Capitolul 6 – Evaluarea proprietății
 - 6.1. Metodologia de evaluare
 - 6.2. Abordarea prin piață
- 7. Capitolul 7 - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
 - 7.1. Analiza rezultatelor
 - 7.2. Concluzia asupra valorii
- Anexe

CAPITOLUL 1 – SINTEZA EVALUARII

- 1. **Tipul proprietatii:** proprietate imobiliara – teren intravilan.
- 2. **Localizare:** str. Portului, FN, municipiul Turnu Magurele, judetul Teleorman.
- 3. **Proprietarul:** municipiul Turnu Magurele.
- 4. **Cleantul :** Primaria municipiului Turnu Magurele.
- 5. **Destinatari:** Primaria municipiului Turnu Magurele.
- 6. **Descrierea proprietatii:** teren intravilan avand suprafata de St = 2.507 mp.
- 7. **Utilizare desemnata:** evaluare pentru asistenta la vanzare.
- 8. **Tipul valorii:** valoarea de piata.
- 9. **Dreptul evaluat:** intregul drept de proprietate
- 10. **Data evaluarii:** 24.12.2025
- 11. **Valoarea de piata estimata (fara TVA):**

Vp = 115.000 lei, echivalent
Vp = 22.560 euro



2.1. Identificarea si competentele evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat de ing. Băjan Mihai având specializarea evaluarea întreprinderii, evaluarea proprietăți imobiliare și evaluarea bunurilor mobile, membru ANEVAR cu legimăția 10.743, telefon 0744 653048, e-mail mihai.bajan@agratul.com

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.

Nici o persoană nu a acordat asistență profesională la elaborarea raportului de evaluare.

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul evaluării este Primăria municipiului Turnu Magurele cu sediul în municipiul Turnu Magurele, Județul Teleorman, b-dul Republicii nr. 2. Primăria municipiului Turnu Magurele are CUI 4253731. Utilizatorul evaluării este Primăria municipiului Turnu Magurele.

2.3. Utilizare desemnata

Evaluare pentru asistență la vânzare.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Adresa proprietatii evaluate este str. Portului, FN, municipiul Turnu Magurele, jud. Teleorman. Proprietatea are acces din str. Portului, șosea betonată. Proprietarul este municipiul Turnu Magurele, domeniul privat. Actul de proprietate este HCL nr. 146 din 29.10.2025 emisă de Consiliul Local Turnu Magurele.

La data evaluării pe proprietate nu sunt clădiri. Conform declarației reprezentanților proprietarului nu există restricții privind utilizarea proprietății. Proprietatea are număr cadastral 35937, cartea funciara nr. 35937, UAT Turnu Magurele.

Prezentam in anexe copii ale documentelor puse la dispozitie de clientul evaluarii:

- HCL nr. 146 din 29.10.2025 emisa de Consiliul Local Turnu Magurele
- Extrasa de carte funciara nr. 126319 din 9.12.2025
- Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin de proprietate.

2.5. Tipul valorii

Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2025 si cu ipotezele si ipotezele speciale cuprinse in prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinata in concordanta cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

In prezentul raport de evaluare a fost estimata valoarea de piata.

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor:

"Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(e) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o transacție separată, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

2.6. Data evaluarii, data inspectiei, data raportului

Data evaluarii este 24.12.2025.

Inspectia proprietatii a fost facuta de evaluator in prezenta reprezentantului clientului la data de 24.12.2025.

Data la care a fost emis raportul de evaluare este 29.12.2025.

Moneda de referinta utilizata in evaluare este RON-ul.

Cursul de schimb valutar ununitat de BNR, corespunzator datei evaluarii este: 5,0890 lei/euro.

2.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Pentru realizarea evaluarii a fost inspectat terenul subiect al evaluarii atât din exterior cât și din interior.

Au fost inspectate din exterior proprietatile din vecinatate.

Constatari la inspectie:

- terenul este plan

- are o forma neregulata
- terenul este neasanzat
- terenul nu este imprejmuit
- pe terenul nu exista constructii.
Situatia terenului comata cu ocazia inspectiei este conform documentelor prezentate.
Responsabilitatea pentru suprafetele luate in calcul aparține clientului evaluarii.
Conform declaratiei reprezentantului clientului nu exista restrictii legale privind utilizarea proprietatii.
Serviciile disponibile de salubitate sunt corepunzatoare.
M-am documentat daca exista in localitate oferte de vanzare pentru proprietati similare.
Am inspectat zona in care este amplasata proprietatea pentru a ma informa de posibilitati de parcare, transport in comun, spatii comerciale, scoli, gradinite, grad de poluare, intensitatea traficului auto si pietonal, etc.
Distanțele fata de utilitati sunt:
- energie electrica - la limita terenului
- apa - la limita terenului
- canalizare - la limita terenului
- gaze - la mare distanta

2.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

La intocmirea raportului de evaluare au fost utilizate urmatoarele surse de informare:
- oferte de vanzare publicate pe site-uriile de pe internet : olx.ro, lajunatate.ro, publi24.ro, bazaruldecase.ro, etc.
- HCL nr. 146 din 29.10.2022 emisa de Consiliul Local Turmu Magarele
- Extras de carte funciara nr. 126319 din 9.12.2025
Informatii furnizate de agentile imobiliare, coidienetele si publicatiile de profil, de proprietarii imobilelor pentru care exista oferte de vanzare, privind preturi de tranzactionare, chiri, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara locala.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

In elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influența asupra valorii, nefiind omisa în mod deliberat nici o informație.

Dacă concluziile evaluatorului toate aceste informații sunt corecte.

Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator.

Pentru a da o imagine cât mai completă a dimensiunilor și a stării proprietății imobiliare, cât și pentru a ajuta clientul în aprecierea corectă calitativ și cantitativ, evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive ale acestuia și fotografii.

Nu se asumă nici o responsabilitate în legătura cu situația juridică sau considerată privind titlul de proprietate și se presupune că titlul de proprietate este valabil și că proprietatea poate fi tranzacționată.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afară cazului când a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am făcut nici-o menționare a proprietății, dimensiunile proprietății au fost preluate din planul de amplasament și delimitare a imobilului; acest act se presupune a fi corect și nu îmi asum nici o responsabilitate în acestă privință.

Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii sau ofertei pe termen scurt și mediu, așa cum au fost prezentați în raport.

Aceste previziuni se pot schimba în funcție de evoluția economică viitoare.

Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai de către destinatarul lucrării pentru utilizarea desemnată la pct. 2.3.

Potrivit utilizării desemnate, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună măsuri în instanță.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliară evaluată.

Prezentul raport a fost realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de client, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentării în raport și încă un interval de timp limitat după aceeași dată în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opțiunile estimate.

Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

2.10. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Prezentul raport este întocmit la cererea și în scopul informării clientului. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și evaluatorului. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului și destinatarului evaluării și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului. Conținutul acestui scriu al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

2.11. Declararea conformității cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu regulamentele Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2023 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în concordanță cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării
- SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 - Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 104 – Informații și date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 - Documentare și raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

2.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare realizat este scris, de tip raport explicativ.
Un raport explicativ prezinta faptele, tehnicele și metodele de evaluare pe care le-a aplicat evaluatorul în cadrul procesului de analiza în scopul estimarii valorii definite sau formularii unei alte concluzii, conform cu cerințele clientului.
În esența un raport explicativ urmărește ofinirea de desfășurare a procesului de evaluare.

CAPITOLUL 3 – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre localizare: analiza zonei

Zona în care este amplasat terenul analizat este zona periferică a municipiului, zona proprietății industriale.
În apropiere sunt Fluvial Dunarea, siloz SC Pambuc SA, Combinatul chimic, local de traversare a Dunării, clădire spații comerciale, etc.
Este zona amplasată pe malul Dunării, adiacent siloz SC Pambuc SA.
Zona este caracterizată de un trafic auto mic și un trafic pietonal extrem de redus.

3.2. Descrierea proprietății

Terenul analizat are o formă neregulată.
Acces din str. Portului betonată recent.
Are suprafața de 2.507 mp din măsuratori.
Pe teren nu există construcții.
Terenul este plan, neamenajat.
Este neîmprejmuit.
Terenul nu are utilități; energia electrică, apă și canalizarea sunt la limita terenului, gările sunt la distanță.
Adresa terenului este str. Portului, FN, Turnu Magarele.
Nu există surse de poluare în zonă.

CAPITOLUL 4 – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Aria pietei

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi bani.

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investițiilor și chiriilor tipici.

În cazul prezentului imobil, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața terenurilor intravilane a unei localități geografice este zona periferică a localității.

Proprietatea imobiliară este amplasată în municipiul Turmu Magarele, în zona periferică, pe malul Dunării, zona de proprietăți industriale și câteva proprietăți comerciale.

Aria de piață aferentă proprietății analizate este zona periferică a localității. Municipiul Turmu Magarele este amplasat în partea de sud a județului, pe malul Dunării.

Marele unități economice ale localității s-au închis sau și-au redus activitatea. Au apărut firme de mărime mică și medie de producție, prestări servicii, comerciale, care absorb rămân o parte din forța de muncă a localității.

La data evaluării situația economică a localității este în stagnare.

Cu toate acestea nu am observat o scădere a prețurilor proprietăților imobiliare.

În localitate există transport în comun.

Străzile sunt în mare parte asfaltate; în zona traficului rutier este mediu, traficul pietonal este redus.

Nu există surse de poluare în zonă.

Infrastructura este redusă.

4.2. Analiza cererii

În general cererea poate veni de la persoane juridice din localitate sau din afara localității.

Potențialul client pentru cumpărarea acestui teren este SC Pampac SA care are terenul adiacent celui evaluat.

4.3. Analiza ofertei

Oferta de proprietati similare ar putea proveni de la persoane fizice sau juridice.
La data evaluarii nu exista oferte de vanzare terenuri in aceasta zona.
Prezentam cileva oferte de vanzare de terenuri amplasate in zona periferica a localitatii:

- 1. Teren 1.000 mp, amplasat in str. Lancii, deschidere 10 m, flet utilitati, 21 euro/np;
- 2. Teren 1.428 mp, amplasat in str. Vanatoei, flet utilitati, 15 euro/np;
- 3. Teren 2.760 mp, amplasat in str. Otuhai, flet utilitati, 21,7 euro/np;
- 4. Teren 2.200 mp, amplasat in str. Al. Ghica, flet utilitati, 10 euro/np

Terenurile au diverse suprafete, sunt amplasate in zona periferica, si au preturi de oferta in gama 10 - 21,7 euro/np.
Preputile difera in functie de localizare, suprafata, forma, distanta fata de utilitati.
Timpul de expunere al ofertelor este indelungat putand ajunge si la 3 ani.

4.4. Analiza echilibrului pietei

La data evaluarii consider ca, in zona analizata, oferta de pe piata locala este mai mare decat cererea estimata; exista suficiente terenuri libere.
Numarul de tranzactii cu astfel de proprietati este mic.

4.5. Concluzii privind analiza pietei specifice

In urma analizei pietei specifice am ajuns la urmatoarele concluzii:
- oferta din aria de piata analizata este peste cererea previzionata;
- timpul de expunere a ofertelor este mare;
- numarul de tranzactii cu proprietati similare este relativ mic.

CAPITOLUL 5 – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Unul din principiile evaluării proprietăţilor imobiliare îl constituie “principiul celei mai bune utilizări, care implică o utilizare legală, posibilă şi probabilă a proprietăţii imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-şi utilitatea”.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii:

- * cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;
- * cea mai bună utilizare a terenului construit.

Terenul proprietăţii este amplasat în zona periferică a localităţii, zona de terenuri proprietăţi industriale şi comerciale.

Utilizarea rezidenţială este imposibilă datorită zonei în care este amplasat terenul, formei neregulate şi distanţei mari faţă de piaţă, spaţii comerciale, şcoli, grădini.

La fel şi utilizarea pentru construirea pe el a unui spaţiu comercial sau de prestări servicii datorită traficului auto şi pietonal redus.

Nici construirea pe el a unui spaţiu de producţie nu este probabilă pentru că are suprafaţa mică şi o formă atipică.

Considerăm drept cea mai bună utilizare construirea pe el de clădiri anexe de către SC Pambuc SA.

Proprietatea analizată, pentru această utilizare, îndeplineşte cele patru criterii ale analizei celei mai bune utilizări:

- permisibilitate legală – nu există restricţii urbanistice referitor la această utilizare a terenului;
- posibilă fizică – da;
- fezabilă financiar – da;
- maxim productivă – da.

CAPITOLUL 6 – EVALUAREA PROPRIETĂŢII

6.2. Metodologia de evaluare

Standardele de evaluare a bunurilor conţin şase metode de evaluare a terenului: comparaţia directă, vânzarea, extracţia de pe plan, metoda reziduală, capitalizarea rentei financiare şi analiza parcelării şi dezvoltării.

Dintre acestea comparatia directa este cea mai utilizata metoda și cea mai adecvată atunci când există informații despre tranzacții sau despre ofertă de vânzare; este metoda pe care am utilizat-o în cazul prezentei evaluări.

Celelalte metode sunt folosite atunci când nu sunt disponibile date pentru a aplica metoda comparației vânzărilor și oferă rezultate cu un grad de precizie mai mic.

6.2. Abordarea prin piața, metoda comparației directe

În abordarea prin comparație directă opinia asupra valorii de piață se formează în urma comparării proprietăților similare cu proprietatea în cauză.

O premiză importantă a abordării prin comparație directă este faptul că valoarea de piață a proprietății este ridicată la prețurile proprietăților comparabile concurente.

Elementele de comparație sunt testate cu realitatea de pe piață pentru a estima care elemente sunt sensibile la schimbare și cum acestea schimbare afectează valoarea.

Diferențele dintre proprietățile comparate sunt cunoscute cu valori acceptate de piață.

Ajustările aplicate proprietăților comparabile se fac în sensul apropierii comparabililor de proprietatea subiect.

Ofertele de vânzare de proprietăți similare sunt înscrise în anexa.

Grila comparatiilor de piață este prezentată în tabelul din anexa.

Nu au fost necesare ajustări pentru drepturi de proprietate, condiții de finanțare, condiții de vânzare, acces, destinație și utilități.

Ajustarea pentru tipul tranzacției reprezintă marja de negociere deoarece prețurile comparabililor sunt prețuri de ofertă; a fost estimată în urma discuțiilor cu vânzătorii și a observațiilor evaluatorului de-a lungul timpului.

Pentru condiții de piață am făcut ajustări pozitive la toate comparabilele pentru că sunt oferte vechi și, între timp, am observat o ușoară creștere a prețurilor pentru terenuri.

Referitor la localizare s-a făcut ajustare negativă la toate comparabilele deoarece au o localizare superioară.

Pentru destinație nu am făcut ajustări; atât terenurile cu destinație rezidențială cât și cu destinație nerrezidențială au cam aceeași cerere pe piață; oferta pentru ele este mult superioară cererii.

Pentru caracteristici fizice am făcut ajustare negativă la toate comparabilele deoarece au o formă dreptunghiulară care permite o amplasare mai bună a clădirilor pe teren.

De asemenea am făcut ajustări negative la toate comparabilele având suprafețe mai mici, de regula prinul unitate scade la suprafețe mai mari.

Comparabila având ajustarea totală brută procentuala cea mai mică este comparabila 2 care este cea mai apropiată de proprietatea subiect a evaluării.

De aceea alegem drept valoare unitară de piață prețul ajustat al valorii unitare a acestor comparabile; valoare de piață pentru teren va fi:

$$V_p = 115.000 \text{ lei, echivalent}$$

$$V_p = 22.560 \text{ euro}$$

CAPITOLUL 7 – ANALIZA REZULTATELOR SI

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. Metodologia de evaluare

Din cele șase metode de evaluare am utilizat metoda comparărilor vânzărilor pentru care am avut suficiente informații de piață pentru a obține un rezultat credibil.

De fapt aceasta este metoda cea mai utilizată și cea mai adecvată atunci când avem suficiente date intrare credibile.

Celelalte metode sunt folosite atunci când nu sunt disponibile date pentru a aplica metoda comparărilor vânzărilor și oferă rezultate cu un grad de precizie mai mic.

7.2. Concluzia asupra valorii

Pentru aceasta evaluare am utilizat abordarea prin piață respectiv metoda comparărilor vânzărilor pentru că am avut suficiente informații de piață pentru a obține un rezultat credibil.

Celelalte metode de evaluare a terenului oferă rezultate cu un grad de precizie mai mic pentru că nu sunt disponibile suficiente informații de piață pentru a obține o estimare suficient de precisă.



Informațiile de piață au fost preluate de pe site-uri din internet specializate pe vânzarea acestui tip de active.
Consider ca informațiile utilizate în evaluare sunt credibile.
Răsunamentul profesional care a stat la baza stabilirii concluziei asupra valorii a avut în vedere credibilitatea, relevanța, adecvarea informațiilor și potențelor hante în considerare în aplicarea metodei de evaluare, în funcție de utilizarea desemnată.

ANEXE

Data: 29.12.2025

Evaluator autorizat,

Ing. Mihai Bilejan



ABORDARE PUN METODA COMPARATILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie				
Suprafata	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
	2,507	1,800	1,428	2,200
Preț (oferta-vanzare) (Euro/m²)		21.9	12.8	10.5
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-19%	-19%	-19%
Ajustare (Euro/m²)		-3.2	-2.3	-1.5
Preț ajustat		17.9	12.8	8.5
Drăguri de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustată (%)		2%	0%	0%
Preț ajustat		17.9	12.8	8.5
Condiții de finanțare	numar	numar	numar	numar
Valoarea ajustată (Euro/m²)		8.9	8.9	8.5
Preț ajustat		17.9	12.8	8.5
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare		-0.1	-0.1	-0.1
Preț ajustat		17.9	12.8	8.5
Condiții de plată (data)	data mutuari	Mar - 24	Mar - 24	Mar - 24
Ajustare (%)		2%	2%	2%
Preț ajustat		18.2	13.1	8.7
Localizare		superiora	superiora	superiora
Valoarea Ajustată (%)		-10%	-9%	-9%
Preț ajustat		16.4	12.4	8.2
Acces		similar	similar	similar
Valoarea ajustată (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat		16	12.4	8.2
Destinația (utilizarea)	residențial	residențial	residențial	residențial
Valoarea ajustată (Euro/m²)		6.7	6.7	6.7
Preț ajustat		16.4	12.4	8.2
Utilități	fara	fara	fara	fara
Valoarea ajustată (EUR/m²)		6.80	6.80	6.80
Preț ajustat		16.4	12.4	8.2
Car. Ploce		superioara	superioara	superioara
Valoarea ajustată (EUR/m²)		-2.9	-2.9	-2.9
Preț ajustat		14.4	10.4	6.2
Suprafata	2,507.00	1,800	1,428	2,200
Ajustare procentuala		-19%	-19%	-19%
Preț ajustat		12.2	9.3	6.1
Total ajustare neta		-5.82	-3.43	-2.39
Total ajustare neta (%)		-23%	-23%	-24%
Total ajustare bruta		6.34	3.84	2.73
Total ajustare bruta (%)		30%	20%	27%
			ajustare bruta (% venina)	
Valoarea estimata	retund	9.9	EUR/m²	5.0800
Valoarea teren	22,860.4		115,000	no

5.61

OFERTE DE VANZARE

storia.ro

Teren intravilan 1000mp

21 000 €

aprox. 1000 m², Turnu Măgurele

200 m² 1000 m²

Prezentare generală

Suprafata teren 1000 m²

Descriere amănunțită

Vând teren în zona limitată Str. Luncei 1000mp.

Descriere 10m lungime 100m

Utilitati: apa, curent electric, gaze, canalizare

În cazul în care e telefonul închis, libeati un mesaj și va contactez ulterior

pubM24.ro

teren intravilan de vanzare

10 000 €negociabil

Teren intravilan de vanzare, Turnu Măgurele suprafață 1420 m2, strada Vânători nr. 6.

Poțiabilitate de acordare la repeta de gaze.

Preț 15 euro m2 negociabil

36.854.108.125

pubM24.ro

vând teren intravilan - strada uliului 241

60 000 €negociabil

https://mapa.apa.gov.pl/uk?utm_source=google

Suprafata utila: 2 760 m
Accesul intrat în Strada Odaia 241
<https://maps.app.goo.gl/hxK7gmFEw4dhwC4q6>
deschidere mare pe ambele situri
toate utilitățile la poartă inclusiv gaze
Tel. 0764 641 515

www.ada.ro

Vând teren în cartierul Odaia suprafață de 2200mp

18 €

Prețul e negociabil

PROMOVĂZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizică
- Extravilan / intravilan: intravilan
- Suprafata utila: 2 200 mp

Descriere

Vând teren INTRAVILAN in suprafata de 2200 mp, cu dubla deschidere, in cartierul Odaia, str. Odaia
Vedea, terenul este liber pentru constructii si are toate utilitățile la poartă (curten, gaze, canalizare).
Prețul este 18 euro/mp.
Tel. 072.311.5312

ada.ro

Teren intravilan de vanzare!

22 €

Prețul e negociabil

Terenul este situat pe strada Cîrnelui, cartier Odaia.

Possibilitate de succedare la gaze. Acte la zi, unic proprietar.

Preț 22 eur/imp

Soprafata de vanzare: noua 500 si 900 mp masin.
ID: 248714878
Tel.: 0754.610.8737.





HOTĂRÂRE

Priveste: declararea unui bun ca aparținând domeniului privat al Municipiului Turnu Măgurele

Consiliul local al municipiului Turnu Măgurele, Județul Teleorman,
 Având în vedere:
 - referatul de aprobare nr. 79213/22.10.2025 al primarului municipiului Turnu Măgurele;
 - raportul de fundamentare nr. 79531/22.10.2025 al Comisiei speciale de inventariere a domeniului public și
 privat al unității administrativ teritoriale Municipiul Turnu Măgurele constituită prin Decizia Primarului
 nr. 39702/06.2020;
 - prevederile Legii nr.71/1996 a cadastreului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și
 completările ulterioare;
 - prevederile Ordinului nr. 600/2022 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele
 de cadastre și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;
 - raportul de avizare al comisiei de specialitate a Consiliului local al municipiului Turnu Măgurele;
 - în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1) și alin. (14) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul
 administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - în temeiul art. 5 lit. "d", art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. "a" din O.U.G. nr. 57/2019 privind
 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRÂȘTE

Art.1 Se declară ca bun aparținând domeniului privat al municipiului Turnu Măgurele, bunul imobil
 reflectat în anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.
 Art.2 Tănuș de amplasament și delimitare a bunului imobil identificat în art. 1 se regăsește în anexa
 nr.2 parte integrantă din prezenta hotărâre.
 Art.3 Primarul municipiului Turnu Măgurele prin grila serviciului urbanism și gospodărie comunală
 va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.
 Art.4 Secretarul general al municipiului Turnu Măgurele prin serviciul juridic și administrație
 publică locală va asigura comunicarea și publicitatea prezentei hotărâri.

Președinte de sedință,

Neață Radu-Daniel

NUTA

RADU

DANIEL

Contrasemantă,

Secretar general,

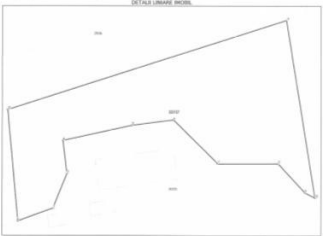
Je Franchetel Daniel Eduard Oțariuș

Daniel Eduard Oțariuș
 Secretar general
 Județul Teleorman
 Municipiul Turnu Măgurele
 Nr. 10/2025 din 28.10.2025

Adoptată astăzi 28.10.2025 în sedința ordinară a Consiliului local cu 17 voturi „pentru”,--- voturi „împotră”,---
 abțineri, din 17 consilieri prezenți, din totalul de 18 consilieri în funcție.

Anexa Nr. 3. La Portaa 1

Teren		
1	12	Observatii / Referinta
35927	2.507	teren intravilan, impozabil teren pui.1.12.13.10-9-0.7-6-5-4.
*Scara:1:5000000 in planul de protectie SIOTOM 10		



Date referitoare la teren

Nr. Categori		Suprafata	Taxa	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	12	DA	2.507	-	-	-

13 Valurile lungimilor segmentelor sunt calculate din proiectie in plan.

Puncti	Puncti	Lungime segment
1	2	11.384
2	3	11.384
3	4	10.284
4	5	21.847
5	6	12.616
6	7	18.538

Punct Incepere	Punct sfârșit	Longime segment m
7	8	18.302
8	9	11.897
9	10	5.42
10	11	34.428
11	12	88.241
12	13	34.524

Se lungime segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stere 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanta dintre puncte este formată din segmente conștate cu sau mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrudat de carte funcționar generat prin sistemul informatic integrat al ANCH, conține informațiile din cartea funcționar activă la data generării. Această este valabilă în condițiile prezente ale art. 7 din Legea nr. 475/2006, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2018, emise în mod electronic, pentru actele și procesele administrative prevăzute de legislația în vigoare. Reprezentarea poate fi realizată și în forma fișier a documentului. Fieș semnată digitală, cu acceptul expres sau procedurat al instituției publice ori entității care a realizat reprezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii fișierului informațional conținutului din document se poate face la adresa www.anch.ro/verificare. Înscrisul codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.
Data și ora generării:
09/12/2025, 13:35