

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin atribuire directă, a terenului identificat cu număr cadastral 37243, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, adiacent Bloc 106

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.8.300/10.02.2020;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.11.949/25.02.2020;
- solicitarea domnului Vasilache Ion, administrator al S.C. ENIGMA S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.5750/29.01.2020;
- contractul de concesiune nr.3.008/23.01.2015, încheiat între Municipiul Giurgiu și Societatea Comercială Enigma S.R.L.;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.108, lit.,b”, art.306, alin.(3), art.354-355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, ale art.586 din Legea nr.287/2009 Noul Cod Civil, ale art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal și ale art.15, lit.,e” din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu.

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se însușește propunerea privind concesiunea prin atribuire directă a unui teren în suprafață de 39,00 mp., identificat cu număr cadastral 37243, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în strada Tineretului, adiacent Bloc 106.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate privind concesiunea terenului în suprafață de 39,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Tineretului, adiacent Bloc 106, prevăzut în anexa parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă concesionarea prin atribuire directă a terenului, prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.4. Redevența obținută prin concesionare va fi de 72 Euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia.

Art.5. Procedura de concesiune este prin atribuire directă, iar durata concesiunii va fi de 5 ani.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu și Societății Comerciale Enigma S.R.L..

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Vladu Alexandru

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 03 martie 2020
Nr. 100

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru, din totalul de 20 consilieri prezenți



Raport de Evaluare si Studiu de Oportunitate

Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii



Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, județ Giurgiu

Elaborat de: JUSTCONTA BUSINESS SRL

Echipe de elaborare a lucrării:

Evaluator Corabie Iulian

Economist Andronic Raluca

Ianuarie 2020

Pag 1

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

DECLARATIA DE CONFORMITATE

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

- 1.1 Identificarea proprietatii-definirea temei, scopul si data evaluarii
- 1.2 Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3 Prezentarea evaluatorului
- 1.4 Surse de informare utilizate
- 1.5 Clauza de confidentialitate
- 1.6 Raspunderea fata de terti

Capitolul 2. DELIMITARE SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

- 2.1. Situatia juridica
- 2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea bunului

Capitolul 3. PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

- 3.1. Informatii si date extrase de pe pietele specifice locale
- 3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare

Capitolul 4. BAZELE EVALUARII

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze si conditii limitative
- 4.3. Clauze speciale

Capitolul 5. EVALUAREA PROPRIETATILOR

- 5.1 Evaluarea bunului
 - 5.1.1. Abordarea prin piata
 - 5.1.2. Estimarea redeventei minime

Capitolul 6. CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluarii
- 6.2. Certificare

Anexe:

ANEXA COMPARABILE

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

DOCUMENTE

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Către: **Primaria Municipiului Giurgiu**

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, JUSTCONTA BUSINESS SRL prin Corabie Iulian, evaluator membru ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar) sau cu partea care a comandat evaluarea destinatar unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2018.

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii (obiectul evaluarii):	Proprietate imobiliara: Teren intravilan cu destinatia curti-constructii
Localizare:	Municipiu Giurgiu, Strada Tineretului adiacent bl.106, judet Giurgiu
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii
Dreptul evaluat:	Intregul drept de proprietate
Evaluator:	Corabie Iulian
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU
Data evaluarii:	14.01.2020
Data inspectiei:	13.01.2020
Data raportului:	14.01.2020
Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:	1 EUR=4.7794 LEI

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatii care face obiectul prezentului raport.

Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 4. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Valoarea de piata estimata a bunului supus evaluarii care apartine domeniului privat al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu la data de 14.01.2020, estimat prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,7794 lei /EURO sunt:

VALOAREA DE PIATA TEREN 1.794 EUR echivalent 8.574 RON
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

VALOARE REDEVENTA MINIMA 72 EUR echivalent 343 RON
ANUALA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

NOTA:

- Valoarea estimată în urma evaluării bunului imobiliar reprezintă valoare de piață.
- Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare nu include T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea estimată este valabilă în condițiile și ipotezele limitative și restrictive cuprinse în capitolul 4 al prezentului raport.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.

EVALUATOR AUTORIZAT

Membru titular

CORABIE IULIAN



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declara în cunoștința de cauză ca evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018 respectând totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat. Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2013, care includ IVS – Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards), ediția 2012, incluse și acestea parțial (EVA 4, EVA 5, EVA 7, EVA 8) și sunt adaptate specificului pieței din România.

De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (Ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate, înțelese și însușite de destinatar.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (și/sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport (sau uzual încetățenite) și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate (proprietar).

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze o anumită parte implicată.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă (altă decât documentarea și informarea menționată pe parcurs) din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definiției descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

În aceeași ordine de idei am considerat că proprietarul, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția evaluatorului toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, informații cu influență asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2018”, cu precizările legate de instrucțiunile primite de la destinatarul unic.

Evaluator autorizat,
Membru titular ANEVAR
CORABIE IULIAN



JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Capitolul 1 PREZENTARE GENERALA

1.1. Identificarea proprietății – definirea temei – scopul și data evaluării

Obiectul evaluării: Terenul intravilan cu destinația curți-construcții în suprafața de 39 mp conform actelor de proprietate care se află poziționat în Municipiul Giurgiu, pe strada Tineretului adiacent bl.106, Județ Giurgiu.

Raportul de evaluare estimarea valorii de piață a bunului imobiliar descris mai sus în vederea concesiunii..

Valoarea de piață: 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.

Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii și stabilirii redevenței minime anuale

Data evaluării: 14.01.2020

Data inspecției: 13.01.2020

Data raportului: 14.01.2020

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Adresa: B-dul București nr 49-51, Cod poștal: 080044

Telefon: +40246.211.627; 215.631; Mobil: +40372.735.333; Fax: +40246.215.405

E-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

1.3. Prezentarea evaluatorului

Corabie Iulian – evaluator EPI; Nr. Legitimatie 18059 – valabilă 2020

Tel: 0758 318 256; E-mail: raluca@jconta.ro

1.4. Surse de informare utilizate

- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, cu direcționare pe:
 - SEV 100 – Cadru general
 - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 230 – Drepturi ale proprietății imobiliare
 - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară
 - IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public

- ✓ Evaluarea terenurilor parcelate și pregătite pentru dezvoltare. Subdivision Valuation - Don M. Emerson, Jr., MAI, SRA
- ✓ Standardele Internaționale de Contabilitate IAS 16 (Imobilizări corporale) și IAS 36 (Deprecierea bunurilor).
- ✓ Recomandările și metodologiile Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România privind evaluarea proprietăților imobiliare în scopul raportării financiare
- ✓ Inspectia la fața locului a proprietăților imobiliare implicate

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

- ✓ Adresa nr 1806/13.01.2020 emisa de Consiliul Local al Municipiului Giurgiu
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 4048/02.02.2016 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului sc 1.100

1.5. Clauze de confidentialitate

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

1.6. Raspunderea fata de terti

Acest raport este confidential pentru dumneavoastra si pentru consultantii dumneavoastra si este numai pentru destinatia stabilita mai sus.

Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

Capitolul 2 DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATII DE EVALUAT

2.1. Situatia juridica

Teren intravilan cu destinatia curti-constructii in suprafata de 39 mp

Adresa: strada Tineretului adiacent bl.106, Municipiul Giurgiu, judet Giurgiu

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Giurgiu, Strada Tineretului, ADIACENT BLOC 106

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	37243	39	-

Proprietatea este identificată juridic prin CF 37243 Giurgiu, nr. cad. 37243

Situatia juridica: Domeniu privat al Municipiului Giurgiu dobandit prin lege cota actuala de 1/1 conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr cerere 4048/02.02.2016

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
4048 / 02.02.2016		
Act administrativ nr. HCLM 7, din 15.01.2016, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU, certificat fiscal nr. 52462/25-01-2016 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; ANEXA NR. 1 LA HCLM 7/15-01-2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Adresa nr. 2770/22-01-2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT, CIF: 4852455		

Mențiuni referitoare la sarcini: în CF-ul prezentat nu există înscrise sarcini. Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

C. Partea III. SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Dreptul de proprietate evaluat se consideră integral, valabil, marketabil și tranzacționabil, neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

Nu am avut la dispoziție documente sau informații legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele prezentate mai jos):

- ✓ Adresa nr 1806/13.01.2020 emisa de Consiliul Local al Municipiului Giurgiu
- ✓ Extras de Carte Funciara nr cerere 4048/02.02.2016 emis de OCPI Giurgiu
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului sc 1.100

2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea proprietatii

Giurgiu este municipiul de reședință al județului cu același nume situat în partea de sud a României, la 65 km sud de capitala București, la granița cu regiunea Ruse din Bulgaria, regiune a cărei reședință, orașul Ruse, se află chiar pe malul opus al Dunării. Este un port fluvial important și un punct de frontieră cu Bulgaria. Are o suprafață de 5.388 ha. Orașul este capătul șoselei naționale DN5, care îl leagă de București și care se termină la punctul de trecere a frontierei de la podul peste Dunăre aflat la sud-est de orașul propriu-zis. Drumul face parte din ruta europeană de referință nord-sud E85 și se continuă în Bulgaria cu șoseaua națională 2. La Giurgiu, din DN5 se ramifică șoseaua națională DN5C, care duce spre sud-vest la Zimnicea și șoseaua națională DN5B, care duce spre Ghimpați, de unde se continuă spre Găești cu DN61.

Rețeaua rutieră este completată cu trei șosele județene:

- DJ507 pomește din DN5 în apropierea frontierei și duce spre nord-est la Oinacu și Gostinu;
- DJ503 duce spre nord-vest la Stănești, Toporu, Răsuceni și mai departe în județul Teleorman de Drăgănești-Vlașca (unde se intersectează cu DN6), Botoroaga, Moșteni, Videle, Blejești, Purani, Siliștea, Poeni, apoi mai departe în județul Dâmbovița de Șelaru, și în județul Argeș de Slobozia, Mozăceni, Negrași, Rociu, Oarja (unde are un nod pe autostrada A1 și Căteasca);
- DJ504 duce spre vest la Putineiu, Gogoșari și mai departe în județul Teleorman de Mârzănești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbeasca, Olteni, Trivalea-Moșteni, Tătărăștii de Jos, Tătărăștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A).

Reteaua feroviara în Giurgiu:

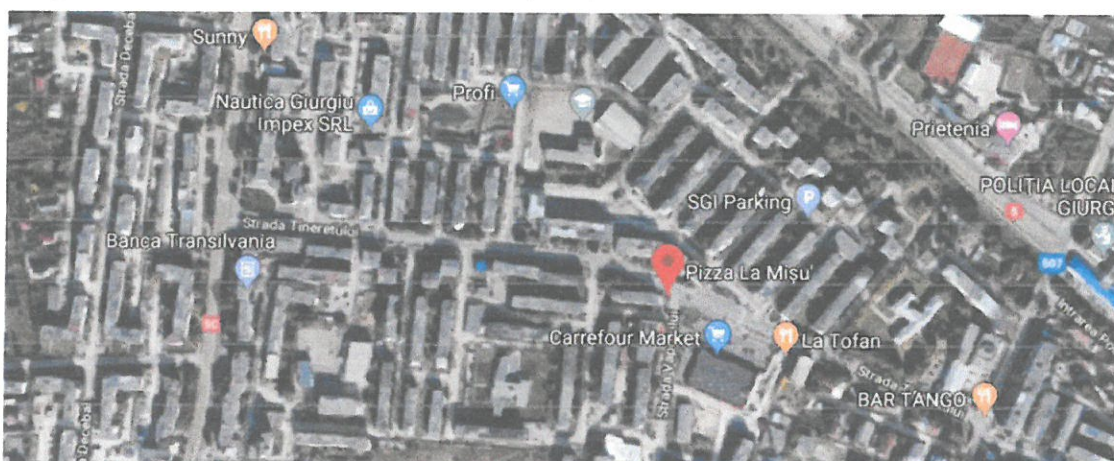
- Giurgiu-Nord (construită pentru trenurile ce vin direct de la București și circulă spre Bulgaria)
- Giurgiu

Calea ferată București-Giurgiu (1869, prima cale ferată din Principatele Unite ale Moldovei și Țării Românești) nu mai este însă folosită de la distrugerea în 2005 a podului peste râul Argeș de la Grădiștea, pod ce în 2018 nu fusese încă refăcut. Legătura cu Bucureștiul se realizează prin calea ferată Giurgiu-Videle.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Populație Giurgiu: conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Giurgiu se ridică la 61.353 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.345 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,87%), cu o minoritate de romi (4,5%). Pentru 11,42% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (86,59%). Pentru 11,53% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Economie Giurgiu: în economia județului Giurgiu se disting ca activități cu pondere semnificativă, agricultura, industria și comerțul. În cadrul industriei județului reprezentative sunt: industria alimentară, a băuturilor și tutunului, producția de energie electrică și termică, captarea, tratarea și distribuția apei, extracția petrolului și gazelor naturale, industria textilă și a confecțiilor din textile. În anul 1996 a luat ființă Regia autonomă "Zona Liberă" Giurgiu amplasată în partea de sud-est a municipiului Giurgiu, pe o suprafață de 163.54 ha, care s-a transformat începând cu 01.06.2004 în societate comercială pe acțiuni.



Localizarea proprietății (teren pe strada Tineretului) în partea mediană a Municipiului Giurgiu.

În orașul Giurgiu există o suprafață de 5.233,31 ha, din care 2.358,28 ha sunt teren intravilan, și 2876,03 ha, teren extravilan. Suprafața agricolă este de 1.863 hectare, însumând 1.691 hectare suprafață arabilă, 6 hectare de livezi și pepiniere pomicele, 108 hectare de vii și pepiniere viticole și 58 hectare de pășuni.

De asemenea există 50 de hectare de spații verzi (10 hectare sunt parcurile și grădinile publice).

Suprafața locuită a orașului Giurgiu este de 923.705 mp:

- 896.641 mp sunt proprietate privată
- 27.064 mp proprietate de stat.

În municipiul Giurgiu există un număr de 350 de străzi însumând 131 de kilometri, din care 111,5 km reprezintă străzi betonate și asfaltate, iar 20 km, străzi pietruite cu piatră brută și de râu.

Alimentarea cu apă potabilă și canalizare a municipiului Giurgiu:

- proiectul cu finanțare europeană nerambursabilă „Reabilitarea și extinderea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în județul Giurgiu”, în valoare de aproximativ 54 de milioane de euro, beneficiază de

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

reabilitarea tuturor rețelelor de apă și canalizare, înființarea de astfel de rețele în toate zonele unde ele încă nu există și construirea a cinci stații de pompare și reabilitarea și modernizarea stației de epurare.

- stația de epurare a orașului a fost complet modernizată, din vechea stație păstrându-se doar decantoarele primare, care și acestea au fost reabilite (pe o suprafață de 2,8 ha și funcționează pe baza tehnologiei cu nămol activat, incluzând trepte de tratare mecano-biologică, tratarea nămolului prin stabilizarea anaerobă și recuperarea energiei din gazul de fermentare prin intermediul blocului cogenerator. Biogazul rezultat va fi folosit pentru consumul intern al stației, reducându-se astfel costurile de funcționare); Stația de la Giurgiu este prima stație de epurare din România de capacitate mare (82.400 locuitori echivalenți) realizată prin finanțare pe Programul Operațional Sectorial de Mediu - Axa 1.

Alimentarea cu gaze naturale a municipiului Giurgiu:

- lucrările de introducere a rețelei de alimentare cu gaze naturale au început în anul 2008, când Societatea Națională Transgaz S.A. a finalizat în acest scop interconectarea unei conducte la Sistemul Național de Transport. Serviciul de alimentare a orașului cu gaz metan este asigurat de compania Wirom Gas S.A. În prezent, lungimea rețelei de distribuție presiune medie în municipiu este de 46.7 km, iar numărul de bransamente la rețea pe raza orașului este de 2192.

LOCALIZARE a Proprietatii din Strada Tineretului adiacent bl.106:



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Terenul analizat este in zona magazinul Carrefour Market si a hotelului Sud, in partea de nord este str Tineretului. Amplasamentul supus evaluarii este localizat in partea mediana a Municipiului Giurgiu, pe strada Tineretului.



Proprietatea teren intravilan cu destinatia curti-constructii a fost identificata in baza adresei si cu ajutorul a patru coordonate stereo (578570,267990;578580,267990;578590,267990;578570,267980) din planul de amplasament; Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPi; proprietatea teren este înscrisă în acest sistem de date: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Pe terenul analizat se afla o constructie cu structura zidarie cu regim de inaltime parter.

Accesul la proprietate se realizează direct din strada Tineretului strada asfaltata, cu 1 (una) banda pe sens, drum public, in partea de nord a proprietatii.

➤ Teren intravilan cu destinatia curti-constructii

Adresa: Str Tineretului adiacent bl.106

Suprafata: 39 mp

JUSTCONTA BUSINESS SRL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Numar cadastral: 37243

Carte Funciara: 37243

Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 39 mp având o deschidere de 5.61 ml la strada, strada asfaltată în partea de nord a proprietății.

- Utilități: electricitate de la rețea; apă de la rețea; canalizare de la rețea; gaz de la rețea;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și constructibil;
- Zona este caracterizată ca mixtă, blocuri și spații comerciale;
- Amplasamentul nu este împrejmuit;
- Terenul nu se află în zona inundabilă; În zona nu există autobuz;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este mică;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: regulată

Limitele terenului analizat:

- la Nord: Str Tineretului cu un front de 5.61 ml
- la Sud: domeniu public cu un front de 5.38 ml
- la Est: domeniu public cu un front de 6.61 ml
- la Vest: domeniu public cu un front de 7.81 ml

➤ **Constructia**

Adresa: Str Tineretului adiacent bl.106

Suprafața : nu avem informații

Regim de înălțime: P; Anul PIF: nu cunoaștem

Constructia beneficiază de toate utilitățile.

Structura de rezistență este zidărie și metal. Acoperis: tablă metalică

Tâmplăria exterioară este din profile PVC cu geam termopan cu uși metalice și uși PVC.

Pardoseala: gresie

Finisaje: medii

Proprietatea este utilizată.

Capitolul 3 PIATA SPECIFICA LOCALA SI CONSIDERATII PRIVIND CMBU

3.1. Informații și date extrase de pe pietele specifice locale

Piata imobiliară se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Pietele imobiliare nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

În analiza pietelor specifice proprietăților de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a fiecărei localități în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

În concluzie, pentru proprietatea evaluată, s-a identificat piața imobiliară specifică ca fiind:

- cea a proprietăților tip teren pentru utilizare mixtă;
- pentru dezvoltare - construire;
- beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone mediane Municipiul Giurgiu, destinate dezvoltării viitoare mixte

- terenuri situate în zone cu caracter mixt
- cu front la drumuri publice și utilități la front
- terenuri cu certitudini de dezvoltare imediată

Cererea: reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – ex. cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

Pentru piața rezidențială, factorii importanți în analiza cererii sunt în general:

- Populația din aria pieței – mărimea și numărul, rata de creștere și descreștere, compoziția și distribuția conform vârstei;
- venitul (pe gospodărie și individ);
- tipul de angajare și rata șomajului; procentajul de proprietari și chiriași;
- aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiile de împrumut (de ex. rata dobânzii în cazul ipotecilor, punctele controversate, ratele de credit-valoare);
- planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului;
- factori ce afectează atractivitatea fizică a cartierului sau zonei (de ex. climatul, topografia, canalizarea, solul, precum și barierele naturale sau artificiale);
- sistemul local de impozitare și administrația, valorile de impozitare, taxele și impozitele speciale;
- disponibilitatea facilităților și serviciilor comunitare (instituții culturale, facilități educaționale, facilități sanitare și medicale, poliție, etc.).

Cererea pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor investitori care doresc o proprietate la standarde moderne și amplasată într-o zonă cotate bine la nivelul municipiului.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți asemănătoare. Această cerere se menține și în prezent la un nivel relativ scăzut datorită dificultăților economice din prezent și a puterii financiare mari necesare pentru achiziție și construire.

Oferta: se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analizarea ofertei, evaluatorul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților care intră în competiție cu proprietatea în cauză. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect. Trebuie acordată atenție atunci când se face analiza și interpretarea datelor privind proiectele propuse sau anunțate, deoarece unele dintre acestea este posibil să nu mai fie construite în cele din urmă.

Factorii cheie luați în considerare, în vederea analizării ofertei privind proprietățile aflate în competiție, sunt în general:

- cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil);

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

- volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare; prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat);
- costurile de construcție și dezvoltare;
- proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite);
- ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași;
- cauzele și numărul locurilor neocupate;
- conversia spre utilizări alternative;
- condițiile și circumstanțele economice speciale;
- disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție;
- impactul reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor.

În cazul proprietății evaluate, oferta de proprietăți comparabile și asimilabile este medie.

Echilibrul pieței: Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului. Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de proprietăți imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte să înceapă construcția unor noi construcții. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne în mod considerabil în urma schimbării tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se caracterizează prin dezechilibru. Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, mărind și mai mult surplusul. În prezent, în cazul de față, pe piața imobiliară specifică oferta de proprietăți imobiliare este mai mare decât cererea.

Cererea și oferta pentru astfel de terenuri este una în relativ echilibru cu un ușor avantaj în favoarea vânzătorului, astfel de proprietăți sunt relativ rare, nu există multe amplasamente disponibile pentru dezvoltare în zone similare. *Oferta de vânzare pentru astfel de terenuri intravilane cu utilizare mixta cu posibilitate imediată de construire variază în intervalul 40- 65 €/mp valori neafectate de t.v.a.*

3.2. Consideratii privind cea mai buna utilizare. Cea mai buna utilizare a terenurilor considerate libere

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată.
Proprietatea imobiliară se află în județul Giurgiu, Municipiul Giurgiu.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Testul fezabilității financiare este aplicat pentru a stabili dacă condițiile pieței sunt adecvate pentru justificarea utilizării proprietății în modul permisibil legal și fizic posibil determinat mai sus. Oricare dintre utilizările legale și fizic posibile prezentate mai sus produc un beneficiu pozitiv de pe urma terenului după ce au fost luate în considerare riscul și toate costurile pentru a crea și menține acea utilizare.

Productivitatea maximă a avut la baza studiul privind piața imobiliară specifică tipurilor de proprietate existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare rurală.

Proprietatea a fost tratată în ipoteza dezvoltării terenului liber pe segment de interes privat.

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este "teren construibil" și evaluarea s-a făcut în această ipoteza.

Cea mai buna utilizare a proprietatii, cea construabila, actuala

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUZ și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- vânzare teren liber – necesită cheltuieli
- utilizare rezidențială – necesită cheltuieli
- utilizare comercială - adecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- vânzare teren liber - DA
- utilizare rezidențială - NU
- utilizare industrială/comercială – DA
- utilizare clădiri și construcții interes public - DA

Având în vedere caracteristicile zonei în care se află proprietatea imobiliară, utilitățile tehnico edilitare și amplasamentul, se apreciază că CMBU a acesteia este utilizarea ca și "mixta".

Capitolul 4 BAZELE EVALUĂRII

4.1. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul declarat al evaluării, precum și solicitarea expresă a beneficiarului tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă **valoarea de piață**.

Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018 iar valoarea justă și de piață este definită astfel:

Valoarea de piață: 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.

Evaluarea bunurilor imobiliare se efectuează în scopul determinării valorii juste/de piață a acestora la data evaluării, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunurilor respective, starea acestuia și de prețul pieței. Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- caracteristicile și datele de identificare a proprietății de evaluat;
- rezultatele inspecției în teren;
- premise, ipoteze și condiții limitative;
- baza de date proprii a evaluatorului;
- surse specializate în informații imobiliare;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluării;
- metode de evaluare adecvate (precizate în cadrul cap. 5).

4.2. Ipoteze și condiții limitative

- ❖ *Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar nu a luat în considerare posibilele cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului.*
- ❖ *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- ❖ *Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă. Proprietatea care face obiectul prezentului raport a fost inspectată.*

4.3. Clauze speciale

- ❖ *Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară. Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar.*
- ❖ *Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care derivă din acest context.*
- ❖ *Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.*
- ❖ *În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data precizată în raport. Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.*

Capitolul 5: EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este **valoarea de piață**.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare respective are la bază contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate.

Dintre abordările în evaluare cunoscute s-au ales ca fiind cele mai adecvate:

PENTRU TEREN – Abordarea prin piață – metoda comparației directe

5.1 Evaluarea terenului

5.1.1. Abordarea prin piață - Metoda comparației directe

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent. Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate. Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zonă – arie administrativă a localității (inclusiv echiparea tehnico-edilăritară) în care sunt localizate terenurile de evaluat rezultă disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea acestuia.

Elementele de comparație sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- condițiile de finanțare și de vânzare;
- restricții legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea;
- caracteristicile fizice (suprafața, forma, topografia);
- utilitățile disponibile, căi de acces;
- utilizarea.

Grila de calcul și ajustările explicate:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ELEMENTE DE AJUSTARE	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			Explicații ajustări
		A	B	C	
Suprafata teren (mp)	39	500	500	336	
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		50	65	50	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare; diferențierile sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfecțiuni finale a tranzacțiilor
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-8	-10	-8	
Pret ajustat(EURO/mp)		42.50	55.25	42.50	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	nu au fost necesare ajustări;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	nu există aspecte care să inducă necesitatea unor ajustări ale dreptului considerat deplin al subiectului
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		42.50	55.25	42.50	
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata	nu au fost necesare ajustări; în cazul de față nu au fost aranjamente de plată atipice și/sau nonpiață 0 care să impună analiza unor astfel de ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		42.50	55.25	42.50	
Condiții de piata	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale	nu au fost necesare ajustări; toate comparabilele sunt oferite în aceeași perioadă de timp de maxim
Ajustare (%)	14.01.2020	31.10.2019	13.10.2019	31.10.2019	3 luni;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		42.50	55.25	42.50	
Localizare	Str Tineretului adiacent bl.106	Sos Bucuresti 175	Str Rozelor 38	Str Negru Vodă	Comparabilele A și C au fost ajustate pozitiv, considerate de piata a fi în zone mai puțin atractive, iar comparabila B a fost ajustată negativ, datorită poziționării superioare, comparativ proprietății subiect;
Ajustare (%)		7%	-5%	10%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		2.98	-2.76	4.25	
Preț corectat (EURO/mp)		45.48	52.49	46.75	
Drum acces	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat	da, asfaltat+bet	Nu au fost necesare ajustări,
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	
Pret ajustat(EURO/mp)		45.48	52.49	46.75	
Destinația (utilizarea terenului)	construibil	construibil	construibil	construibil	Nu au fost necesare ajustări, toate comp au ca
Ajustare (%)		0%	0%	0%	destinație teren construibil;
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		45.48	52.49	46.75	
Utilități	el, apa, canal, gaz	la limita	la limita	la limita	Nu au fost necesare ajustări,
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		45.48	52.49	46.75	
Suprafata	39	500	500	336	Ajustare negativa pentru comparabila A, B și C deoarece dispun de o suprafata mai mare de teren, considerat de piata a fi mai atractiva și mai cautata.
Ajustare (%)		-7%	-7%	-7%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-3.18	-3.67	-3.27	
Pret ajustat(EURO/mp)		42.29	48.81	43.48	
Front stradal (ml)	5.61 ml	app 10 ml	13 ml	app 10 ml	Ajustare negativa tuturor comparabilelor pentru deschiderea mai mare și mai atractiva la strada;
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		-2.11	-2.44	-2.17	
Pret ajustat(EURO/mp)		40.18	46.37	41.30	
Relieful/forma terenului	plan/regulat	plan/drept	plan/drept	plan/drept	Nu au fost necesare ajustări;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		40.18	46.37	41.30	
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		fara	fara	fara	Nu au fost necesare ajustări;
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Valoare Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat(EURO/mp)		40	46	41	
Corecție totală netă (EURO)		-10	-19	-9	
Corecție totală netă (%)		-20%	-29%	-17%	
Corecție totală brută (EURO)		16	19	17	
Corecție totală brută (%)		32%	29%	34%	
Suprafata teren (mp)	39	mp			
Valoare estimata de piata/justa (Euro/mp)	46 €/mp				
Valoare estimata teren (Euro)	1,794 €				
Valoare estimata teren (Ron)	8,574 lei				
* cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabila: B					

Valoarea de piata pentru teren: 46 euro/mp, deci:

1.794 euro echivalent 8.574 lei

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

5.1.2. Estimarea chiriei (redeventei) minime

În calculul chiriei/redeventei a fost luat în considerare faptul că, proprietatea este a fost evaluată la 1.794 euro, echivalent 8.574 lei.

Durata concesiunii: 25 de ani

Chirie (redeventa) anuală = 1.794 euro / 25 ani = 72 euro/an

Valoarea redevantei minime anuală 72 euro echivalent 343 lei

Capitolul 6: CONCLUZII

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea	Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este metoda în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea metodei, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metoda care este cea mai aplicabilă, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.
Precizia	Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, corecția totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.
Cantitatea informațiilor	Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării precum și scopul evaluării, evaluatorul opinează pentru valoarea obținută prin metoda comparației directe, ca fiind cea mai relevantă pentru prezenta lucrare.

Această abordare a fost selectată de evaluator ca fiind pentru cazul de față abordarea căreia i se poate acorda cel mai mare grad de încredere, și reflectă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății subiect. În cazul de față, în urma analizei caracteristicilor proprietății evaluate și a pieței, precum și a informațiilor identificate la nivelul acestora, s-a putut aplica foarte bine abordarea prin piață, existând la vânzare parcele similare cu cea evaluată, lucru care a condus spre un grad mare de încredere în estimarea valorii de piață, în acest caz, **având în vedere aceste particularități, evaluatorul considerând abordarea prin piață suficientă pentru evaluarea terenului subiect, alte abordări nefiind necesare.**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

VALOAREA DE PIATA TEREN	1.794 EUR echivalent 8.574 RON
DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	
VALOARE REDEVENTA MINIMA ANUALA	72 EUR echivalent 343 RON

- ✓ valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport,
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale,
- ✓ valoarea este o predicție,
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori

6.2. CERTIFICARE

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- ✓ nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- ✓ suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), Standardele de evaluare ANEVAR și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- ✓ proprietatea a fost inspectată;
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator autorizat

Membru titular ANEVAR

Corabie Iulian



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

ANEXE: OFERTE DE PIATA:

Comparabila 1: <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDcKnll.html#62bc0d860f>

Anuntul a fost verificat telefonic cu dl Alexandru la numarul de telefon 0736.039.513



50 €

Trimitete mesaj

0736 039 513

Giurgiu, judet Giurgiu
Vezi pe harta

Alexandru

Pe site din feb 2017

Anunturile utilizatorului

Vând teren intravilan

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat de pe telefon La 20:07, 31 octombrie 2019,

Numar anunt: 188368855

imi place 0 **Distribuie**



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

500 m²

Teren intravilan, toate utilitățile situat pe Sos. București nr. 175

Actele la zi

50€ /mp

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Comparabila 2: <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-municipiul-giurgiu-65-mp-IDbCRZM.htm#62bc0d860f>
Anuntul a fost verificat telefonic cu dl Bogdan la numarul de telefon 0722.658.775

Vând teren în municipiul Giurgiu 65 €/ mp

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat de pe telefon La 08:20, 13 octombrie 2019.
Numar anunt: 171803722

imi place 0 **Distribuie**

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Extravilan / Intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **500 m²**

Va prezint spre vanzare un teren intravilan foarte bine pozitionat, in zona rezidentiala in municipiul Giurgiu, strada Rozelor nr 38 , cu o suprafata cuprinsa intre 500-700 mp, cu deschiderea stradala de 13 metri liniari. Pretul este negociabil in functie de suprafata. Terenul are toate utilitatile .
Telefon 722658775 .

0722 658 775

Giurgiu, judet Giurgiu
Vezi pe harta

BOGDAN
Pe site din oct 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

AMBALATOR MANUAL **Aplica**

Comparabila 3: <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDcNsor.htm#62bc0d860f>
Anuntul a fost verificat telefonic cu dl Alexandru la numarul de telefon 0768.149.348



Salveaza ca Favorit

35 €
Negociabil

Trimite mesaj

0768 149 348

Giurgiu, judet Giurgiu
Vezi pe harta

Alexandru
Pe site din sept 2012

Anunturile utilizatorului

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	10 500 m ²		

Va oferim spre vanzare teren intravilan cu suprafata totala de 10.500 m² PARCELABIL !
*Terenul este situat in Giurgiu, strada Negru Voda si dispune bineinteles de utilitati .
*Terenul este imprejmuit cu gard de beton armat aprox. 420 ml + drum betonat
*In imediata vecinatate a terenului se regasesc urmatoarele puncte de interes:
Kaufland, C&A, Altex, Scoala Generala NR 8, spalatorie auto, frizerie, service auto Lukmar.
Am creat deasemenia pentru dumneavoastra o propunere de parcelare a terenului de tip
"macheta" care contine un total de 15 parcele cu diverse suprafete incepand de la 336 m²
pana la 730 m² in functie de nevoile fiecaruia.
Pretul propus de noi incepe de la 35E/mp-50E/mp in functie de locul parcelei si suprafata
acesteia
Pentru mai multe detalii/programare vizionare ne puteti contacta telefonic:

Atentie, direct proprietar, Nu este implicata nici o agentie imobiliara, 0% comision !

0768.149.348



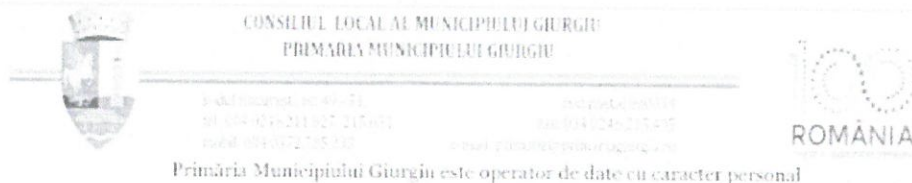
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE:



NR. 1806/13.01.2020

CĂTRE,

S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.

București, Aleea Jieneasca, nr.7, bloc 33, scara 1, ap.1

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.27.386/12.06.2019, vă rugăm să procedați la întocmirea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare, privind stabilirea redevenței pentru concesionarea terenului în suprafață de 39,00 mp., care face parte din domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Tineretului, adiacent bloc 106.

PRIMAR,


Nicolae BARBU

DIRECȚIA PATRIMONIU

Director Executiv,


Cristian TRĂISTARU

COMPARTIMENT URMĂRIRE,
EXECUTARE CONTRACTE


Mădălina BURCEA

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. (e) și (f) ale Regulamentului UE 2016/679

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

CARTE FUNCIARA NR. 37243 Comuna/Oraș/Municipiul Giurgiu



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr. carte	4048
Zona	02
Luna	02
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Giurgiu, Strada Tineretului, ADIACENT BLOC 106

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	37243	39	

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
4048 / 02.02.2016 Act administrativ nr. HCLM 7, din 15.01.2016, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU, certificat fiscal nr. 52462/25-01-2016 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; ANEXA NR. 1 LA HCLM 7/15-01-2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; Adresa nr. 2770/22-01-2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU,	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT, C.I.F. 4852455	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantii si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

CARTE FUNCIARA NR. 37243 Comuna/Draș/Municipiu: Giurgiu

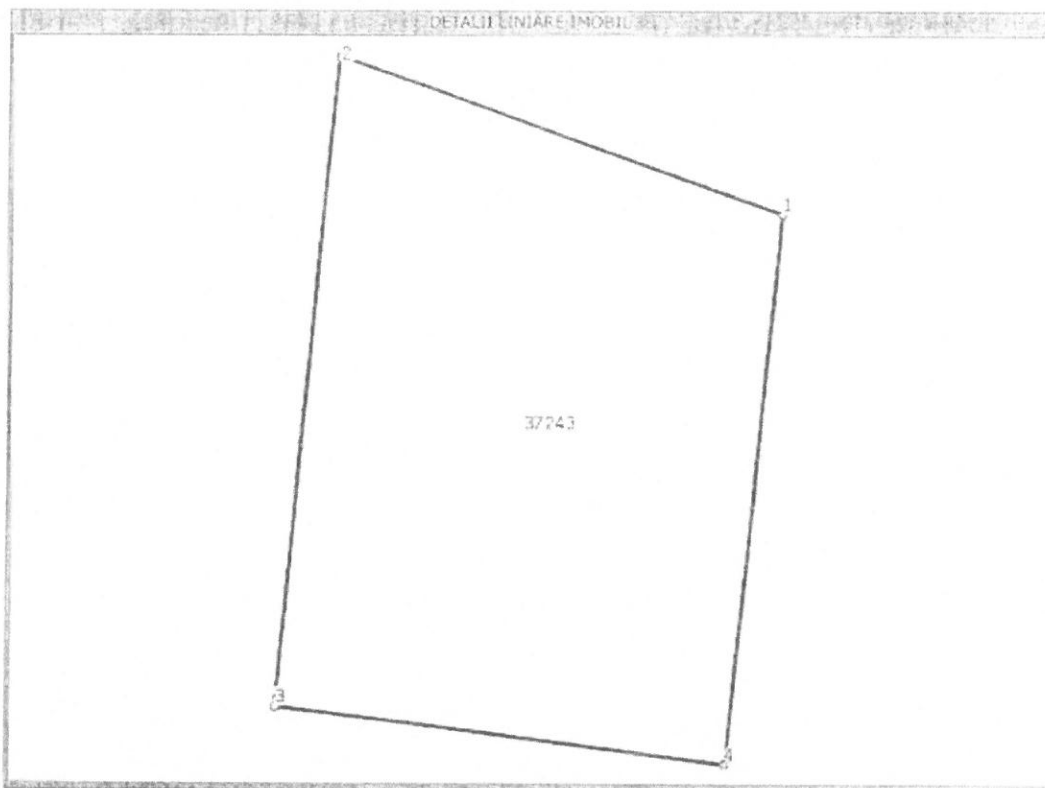
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Giurgiu, Strada Timeretului, ADJACENT BLOC 106

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
37243	39	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	39	-	-	-	DOMENIUL PRIVAT

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	5,6
2	3	7,8
3	4	5,4
4	1	6,6



** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

CARTE FUNCIARA NR. 37243 Lemnă/Oraș/Municipiu/ Giurgiu

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
08/02/2016

Asistent-registrator,
DIANA PETRONELA FICLENESCU

Referent,

Data eliberării,
8/02/2016



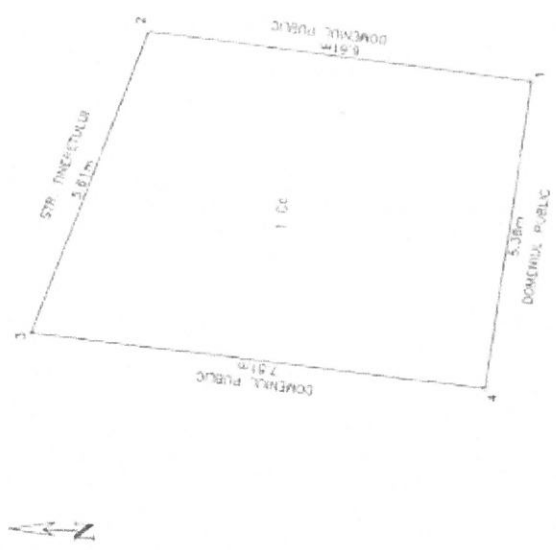
(nume și semnătură)



(nume și semnătură)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 100



Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
37243	39 mp	Mun. Giurgiu, Str. Tineretului, adiacent Bl.156, Jud. Giurgiu
Cotele funciare nr.		UAT
		GIURGIU
A. Date referitoare la teren		
Nr. parcele	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)
1	Cc	39
Total		39
B. Date referitoare la constructii		
Cod constr.	Destinatia	Suprafata constructii la sol (mp)
Total		
Suprafata totala masurata a imobilului = 39 mp Suprafata din act = 39 mp		
Executant: Belan Petre		Inspector
Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea bazei de date, integritatea si corespundenta informatiilor, documentelor cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului in baza de date, integritatea si corectitudinea numerelor cadastrale
CERTIFICAT DE AUTENTICARE		Semnatura si peceta
DE		Data
AVTORIZARE		2016
Nr. 02422/10/2010		
BALAN PETRE		
CATEGORIA D		
Nume si Prenume: Valentin Ionescu		
Funcția: Consilier		

02.02.2016

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate privată a orașului Giurgiu, în suprafață de 39 mp. situată în orasul Giurgiu, Str Tineretului adiacent Bloc 106

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

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

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

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

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul VII. Avize obligatorii

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 1806/13.01.2020 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 39 mp.

Scopul studiului il constituie analiza oportunității concesiunii terenului si estimarea valorii concesiunii pe an.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 14.01.2020 iar cursul euro este 1EUR= 4.7794 lei

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

- Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesiunea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică

Terenul in suprafata de 39 mp. este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str Tineretului adiacent BI 106 conform CF 37243. Terenul ce urmeaza a fi concesionat are destinatia curti constructii . Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic terenul se afla in domeniul privat al UATM Giurgiu și este in intravilanul orașului Giurgiu. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protective.

Acest proiect valorifica suprafata de 39 mp. teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiunea lui.

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

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, BI33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Terenul analizat este in zona magazinul Carrefour Market si a hotelului Sud, in partea de nord este str Tineretului.

Amplasamentul supus evaluarii este localizat in partea mediana a Municipiului Giurgiu, pe strada Tineretului.

Proprietatea teren intravilan cu destinatia curti-constructii a fost identificata in baza adresei si cu ajutorul a patru coordonate stereo (578570,267990;578580,267990;578590,267990;578570,267980) din planul de amplasament;

Evaluatorul a identificat suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPI; proprietatea teren este înscrisă în acest sistem de date: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

Pe terenul analizat se afla o constructie cu structura zidarie cu regim de inaltime parter.

Accesul la proprietate se realizează direct din strada Tineretului strada asfaltata, cu 1 (una) banda pe sens, drum public, in partea de nord a proprietatii.

➤ Teren intravilan cu destinatia curti-constructii

Adresa: Str Tineretului adiacent bl.106

Suprafata: 39 mp

Numar cadastral: 37243

Carte Funciara: 37243

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 39 mp având o deschidere de 5.61 ml la strada, strada asfaltată în partea de nord a proprietății.

- Utilități: electricitate de la rețea; apă de la rețea; canalizare de la rețea; gaz de la rețea;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construibil;
- Zona este caracterizată ca mixtă, blocuri și spații comerciale;
- Amplasamentul nu este împrejmuit;
- Terenul nu se află în zona inundabilă; În zona nu există autobuz;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este mică;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: regulată

➤ **Limitele terenului analizat:**

- la Nord: Str Tineretului cu un front de 5.61 ml
- la Sud: domeniu public cu un front de 5.38 ml
- la Est: domeniu public cu un front de 6.61 ml
- la Vest: domeniu public cu un front de 7.81 ml

➤ **Constructia**

Adresa: Str Tineretului adiacent bl.106

Suprafața : nu avem informații

Regim de înălțime: P; Anul PIF: nu cunoaștem

Constructia beneficiază de toate utilitățile.

Structura de rezistență este zidărie și metal. Acoperis: tablă metalică

Tâmplăria exterioară este din profile PVC cu geam termopan cu uși metalice și uși PVC.

Pardoseala: gresie

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca, Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, București

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Proprietatea este utilizata.

CAPITOLUL II

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

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

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

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenței aferent terenului concesiionat, ca preț al concesiunii;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

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

Valoarea redevenței minime anuală stabilită prin Raportul de evaluare pentru Terenul in suprafata de 39 mp situat in Str Tineretului este de 343 lei echivalentul a 72 euro.

Recomand ca nivel minim al redevenței suma de 343 lei/an fara TVA echivalentele a 72 euro.

Redeventa se va stabili prin Hotarare a Consiliului Local si va fi platita anual, trimestrial sau lunar pe toata perioada contractului de concesiune.

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă terenului concesionat, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesionarea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin incredintare direct pe baza unui caiet de sarcini.

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

Pe langa acestea, se vor adauga:

- Modelul de contract;
- Schita de amplasare in zona a parcelei supuse concesiunii.

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

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al partilor.

Subconcesionarea este interzisă.

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesiune și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe.

În funcție de rezultatele acestora, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

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

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

Întocmit,

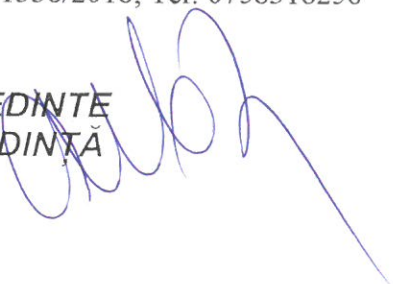
RAZUCA ANDRONIC



JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca, Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR
GENERAL

