

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

---

---

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare în vederea concesiunii prin licitație publică a unui teren situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Sloboziei, adiacent nr.90A**

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.12.697/14.03.2019;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.12.700/14.03.2019;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecției mediului, agricultură și turism;
- prevederile Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, ale Hotărârii Consiliului Local nr.93/09.03.2016, privind aprobarea Regulamentului privind regimul concesiunii bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a Municipiului Giurgiu, precum și prevederile Hotărârii nr.372/27.09.2018 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, prin care a fost acordat avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare necesare concesiunii prin licitație publică a imobilului, situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Sloboziei, adiacent nr.90A.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.,c”, alin.(5), lit.,b” și art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1.** Se aprobă concesiunea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 300,00, identificat cu număr cadastral 37412, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Sloboziei, adiacent nr.90A, identificat în anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se însușește Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 300,00 mp., situat în Municipiului Giurgiu, șoseaua Sloboziei, adiacent nr.90A, conform anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 324 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.4.** Procedura de concesiune este licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

**Art.5.** Se aprobă Caietul de sarcini, documentația de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare, conform anexei 3, pentru concesionarea terenului în suprafață de 300,00 mp., situat în Municipiului Giurgiu, șoseaua Sloboziei, adiacent nr.90A.

**Art.6.** Conform art.36, alin.(1) și alin.(2) din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, persoanele fizice și juridice care beneficiază de teren în condițiile prezentei hotărâri, sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de zile de la data încheierii contractului de concesiune.

În cazul neîndeplinirii cumulative a obligațiilor menționate, contractul de concesiune își pierde valabilitatea.

**Art.7.** Contractul de concesiune va fi înregistrat în Cartea funciară prin grija concesionarului.

**Art.8.** Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu să semneze contractul de concesiune.

**Art.9.** 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, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

Pick Ladislau



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 28 martie 2019  
Nr. 95

Adoptată cu un număr de 21 voturi pentru, din totalul de 21 consilieri prezenți

## EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea aprobării studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică deschisă a terenului în suprafață de 300,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în vederea realizării unei parcări și spălătorii auto, pe terenul situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Șoseaua Sloboziei, adiacent nr.90A, având număr cadastral 37412, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

**„ Proiect de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare în vederea concesionării prin licitație publică a unui teren situat în Municipiului Giurgiu, Șoseaua Sloboziei, adiacent nr.90A, ”**

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, va întocmi referatul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre, pe care le va susține în fața comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei pentru administratie publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, pentru avizare și în fața Consiliului Local pentru aprobare.

**PRIMAR,**

**BARBŪ NICOLAE**



**VIZAT:**  
**VICEPRIMAR,**

**Cioacă Ionuț**



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

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

Prin expunerea de motive nr.12.697/14.03.2019 Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate, raportului de evaluare, caietului de sarcini, documentației de atribuire și instrucțiunile, precum și criteriile de evaluare în vederea concesionării prin licitație publică a terenului situat în Municipiului Giurgiu, Soseaua Sloboziei, adiacent nr.90A, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

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

Conform art.44 din Legea 215/2001 modificată privind administrația publică locală, Direcția Patrimoniu, Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

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

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 300,00 mp. identificat cu număr cadastral 37412, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiului Giurgiu, Soseaua Sloboziei, adiacent nr.90A, în vederea realizării unei investiții care să respecte reglementările urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism nr. 586/29.10.2018.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.372/27.09.2018, a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii documentației, studiului de oportunitate și a caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a terenului.

Termenul de concesionare este de 25 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 324 euro/an și care va fi achitată pe toată perioada contractuală.

Precizăm că au fost obținute avizele , apă, canalizare menajeră și pluvial, energie electric, energie termică, telefonie și gaze naturală că terenul în cauză nu este afectat de rețele tehnico-edilitare.

Concesionarul va depune cu titlu de garanție în termen de 90 de zile de la data semnării contractului, o sumă reprezentând 25% din obligația de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate, care va fi folosită în scopul achitării eventualelor penalități și sume datorate de către concesionar în perioada derulării contractului de concesiune.

Suma depuse cu titlu de garanție rămân la dispoziția concedentului, iar în cazul depășirii cu 30 de zile a termenului de plată a redevenței, penalitățile și redevența vor fi încasate din garanția constituită, cu înștiințarea prealabilă a concesionarului, acesta având obligația de a reconstitui garanția depusă în termen de 60 de zile de la notificarea concedentului.

Formalitățile de cadastru și publicitate imobiliară cad în sarcina viitorului concesionar, contractul de concesiune fiind notat în cartea funciară.

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.37412.

Valoarea redevenței stabilite conform studiului de oportunitate este de 324 euro/an, iar valoarea totală de la care pleacă licitația este de 8.100 euro.

Viitorul concesionar este obligat să respecte cerințele stipulate în certificatul de urbanism nr. 586/29.10.2018 pentru realizarea viitoarei investiții.

#### **IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:**

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.36 alin.(2), lit. „c”, alin.(5), lit. „b” și art. 45 alin.(3) din Legea nr. 215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare, prevederile Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011, privind aprobarea

Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, ale Hotărârii Consiliului Local nr.93/09.03.2016, privind aprobarea Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a Municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

#### **V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**Cristian TRĂISTARU**



**ÎNTOCMIT,**

**Mădălina BURCEA**

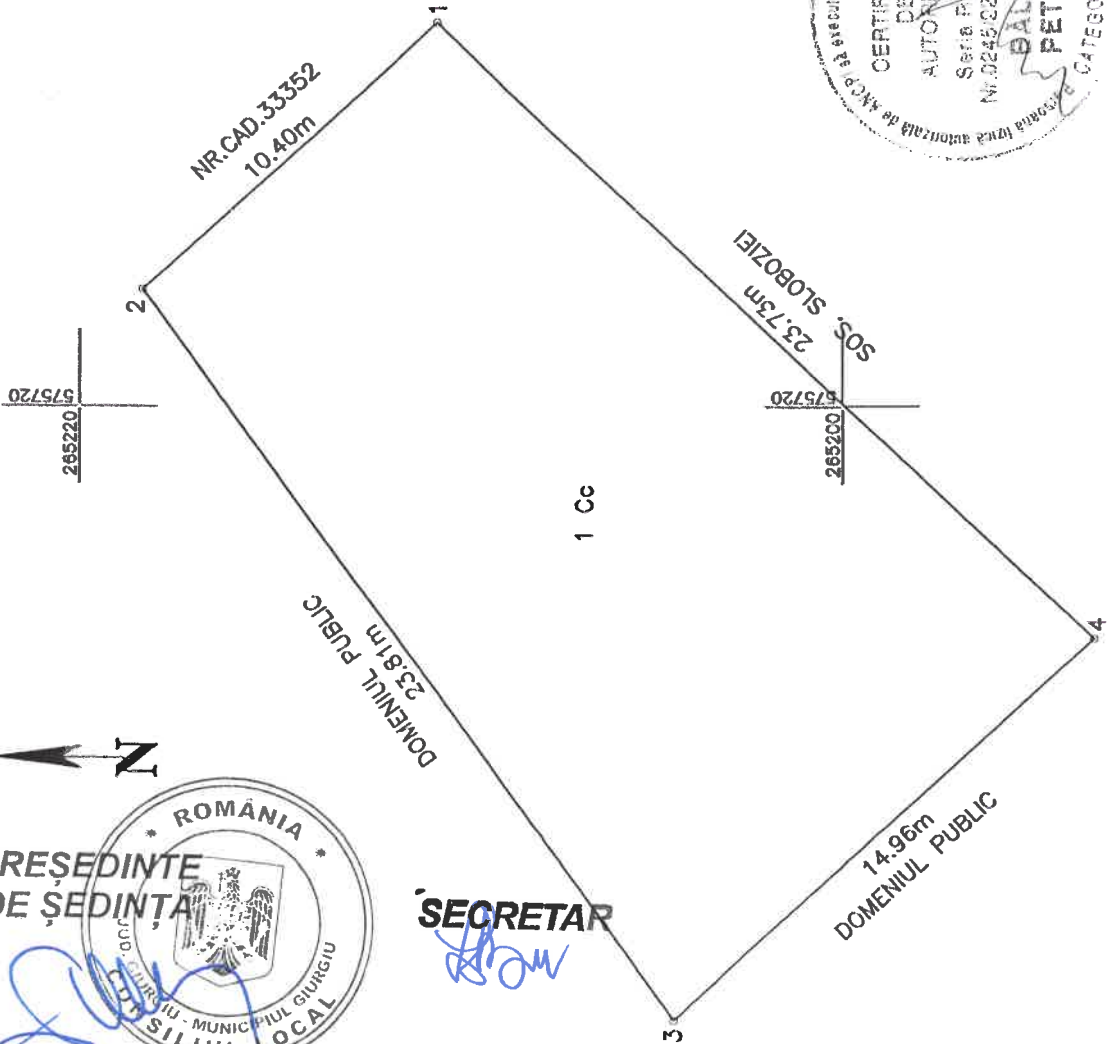


Acta 1 LA HOLM 95/2015



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR



265220  
575720

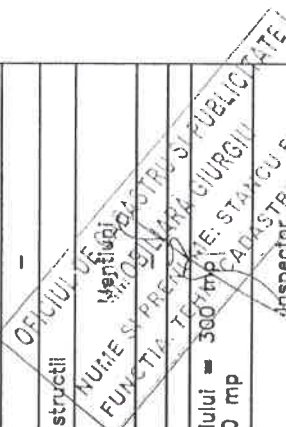
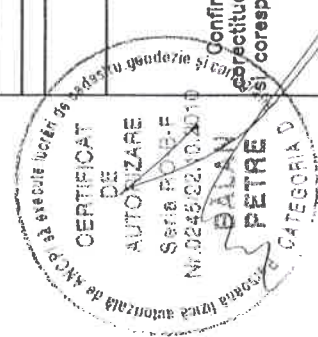
265220  
575740

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
SCARA 1: 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
37412	300 mp	Mun.Giurgiu, Sos.Sloboziei adiacent nr.90A, Jud.Giurgiu

Cartea funciara nr.	UAT	GIURGIU
---------------------	-----	---------

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	300	Teren intravilan - imprejmuit cu gard de beton pe partea de Sud, restul neimprejmuit. Domeniul Privat
Total		300	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
		-	
Total		-	
Suprafata totala masurata a imobilului = 300 mp		Suprafata din act = 300 mp	
Executant: Balan Petre		Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intoamirii documentatiei cadastrale si/correspondenta acesteia cu realitatea din teren	
Semnatura si stampila		Semnatura si parafa	
Data: Aprilie 2016		Data: 25.04.2016	
		Stampila BCPI	



ANEXA 2

LA HCM  
NR 95/28.03.2019.

**POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.**

MUN. GIURGIU, STR. BUCURESTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU  
CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735; 0785222488; FAX: 0246216043; asevalconsult@yahoo.com  
Cont RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

privind concesionarea unui teren in suprafata de 300 mp, amplasat in  
mun.Giurgiu, sos. Sloboziei adiacent 90A  
nr. CF 37412, nr cadastral 37412

**Beneficiar studiu: Primaria Municipiului Giurgiu**

**INTOCMIT,  
Evaluator autorizat,  
Expert tehnic judiciar,  
ing. Popa Ionel Stefan Cristian  
Specialitatea: E.P.I.; E.B.M.E.**



**MARTIE 2019**



## **1.OBIECTUL, DATA ȘI SCOPUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE**

Obiectul prezentei lucrari il constituie intocmirea studiului de oportunitate in vederea concesionarii prin licitatie publica deschisa a unui teren in suprafata de 300 mp, apartinand Municipiului Giurgiu – Domeniul Privat, administrat de Consiliul Local Giurgiu.

Scopul studiului il constituie analiza oportunitatii concesionarii terenului si estimarea valorii concesiunii/an pentru terenul intravilan in suprafata de 300 mp.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 26.02.2019, dată la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 4.7617 lei/Euro;

## **2.PREZENTAREA BENEFICIARULUI ȘI DESTINATARULUI LUCRĂRII**

Lucrarea se elaboreaza la cererea Primariei Municipiului Giurgiu, cu sediul in loc. Giurgiu, b-dul Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu, in calitate de client si destinatar si va fi folosita numai pentru stabilirea valorii pentru concesionarea acestui teren, conform legislatiei in vigoare :

- Legea nr. 337/17.07.2006, privind atribuirea contractelor de achizitie publica, a contractelor de concesiune lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii
- H.G. nr. 925/19.07.2006, privind aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de achizitie publice din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achizitie publica, a contractelor de concesiune lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii.

Poziția evaluatorului este de consultant al destinatarului lucrării.

## **3.EXECUTANT**

Studiul de oportunitate este întocmit de ing. Popa Ionel Stefan Cristian, expert tehnic judiciar in specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare ; Evaluari bunuri mobile economie ; membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR), cu legitimația 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.);

## **4.DESCRIEREA BUNULUI**

Bunul care face obiectul prezentului studiu de oportunitate este o suprafata de teren de 300 mp, situat in mun. Giurgiu, sos. Sloboziei adiacent 90A, nr. CF 37412, nr cadastral 37412, teren ce apartine Municipiului Giurgiu – Domeniul Privat, fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

## **5. MOTIVELE CONCESIONARII**

Se doreste transmiterea prin concesiune pentru o perioada determinata de timp a dreptului de a utiliza, in schimbul unei redevente, a unei suprafete de teren de 300 mp, situat in mun. Giurgiu, sos. Sloboziei adiacent 90A, nr. CF 37412, nr cadastral 37412, teren ce apartine Municipiului Giurgiu – Domeniul Privat, fiind administrat de Consiliul Local Giurgiu.

### **5.1. MOTIVE ECONOMICE**

Pe acest amplasament se doreste amplasarea unui spatiu comercial/ activitati prestari servicii spalatorii auto.

### **5.2. MOTIVE FINANCIARE**

Obtinerea unui venit continuu si sigur la bugetul local al Primariei Municipiului Giurgiu.

### **5.3. MOTIVE SOCIALE**

Activitatea de prestari servicii intretinere autoturisme (spalatorii auto) ce se va desfasura pe acest amplasament, va satisface necesitatile locuitorilor din mun. Giurgiu si din afara.

### **5.4. MOTIVE DE MEDIU**

Nu sunt probleme de mediu.

Prezentul studiu de oportunitate nu scuteste concesionarul de a obtine autorizatia de mediu pentru functionare, precum si alte autorizatii necesare desfasurarii activitatii.

## 6. INVESTITII NECESARE

Nu sunt necesare investitii pentru realizarea concesiunii din partea Primariei Municipiului Giurgiu.

## 7. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Conform: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată  
*Art. 17*

“Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

Valoarea de piață a terenului, conform raportului de evaluare anexat este:

**Valoare teren S= 300 mp = 8.100 euro, echivalent ~ 38.600 lei**

Redeventa minima anuala se calculeaza, conform Legii, astfel incat valoarea de piata a terenului sa se recupereze in 25 ani, respectiv: 8.100 euro: 25 ani = 324 euro/an.

**Recomand ca redeventa minima anuala sa fie de 324 euro/an, echivalent in RON la cursul BNR din data platii.**

**Valoarea totala a redeventei pentru o perioada de 25 ani este de 8.100 euro.**

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

## 8. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Conform Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

“Art. 13. Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale, destinate construirii, pot fi vandute, concesionate ori inchiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.”

## 9. DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII

- (1) Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română.
- (2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.
- (3) 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.

## 10. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedura de realizare a concesiunii poate dura maxim 60 zile.

Data întocmirii: 01.03.2019

INTOCMIT,  
Evaluator autorizat,  
Expert tehnic judiciar,  
ing. Popa Ionel Stefan Cristian  
Specialitatea: E.P.I., E.B.M.E



**POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.**  
MUN. GIURGIU, STR. BUCURESTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU  
CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735; asevalconsult@yahoo.com  
Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

# RAPORT DE EVALUARE

(anexa la studiul de oportunitate)

## TEREN INTRAVILAN

Suprafata = 300mp

situat in mun. Giurgiu, sos. Sloboziei adiacent 90A, jud. Giurgiu  
CF nr. 37412, nr. Cad. 37412

**CLIENT SI DESTINATAR:**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**  
*mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu*

INTOCMIT,  
Evaluator autorizat,  
Expert tehnic judiciar,  
ing. Popa Ionel Ștefan Cristian  
Specialitatea: E.P.I.; E.B.M.I.



MARTIE 2019

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

**RE: Imobil compus din teren intravilan in suprafata de 300 mp din masuratori cadastrale situat in Giurgiu, sos. Sloboziei adjacent 90A, jud. Giurgiu, nr. CF 37412, nr. Cad. 37412**

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru dreptul absolut asupra proprietatii mentionate mai sus in beneficiul clientului PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra, cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre ing. Popa Ionel Stefan Cristian, Expert tehnic judiciar specializarea EPI, EBME, Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia asupra valorii de piata a dreptului absolut asupra proprietatii imobiliare, la data evaluarii este de:

**Valoare teren = 8.100 euro, echivalent ~ 38.600 lei**

Valoarea estimata nu contine TVA.

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor limitative, cat si oricaror ipoteze expuse. De asemenea, aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certific ca evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Am increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stau la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,  
Evaluator autorizat,  
Expert tehnic judiciar,  
Specializarea: EPI; EBME  
ing. Popa Ionel Stefan Cristian



## CUPRINS

<b>Cap I</b>	<b>SINTEZA</b>
I.1.	Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati
I.2.	Identificarea activului supus evaluarii
I.3.	Dreptul de proprietate evaluat
I.4.	Scopul evaluării
I.5.	Tipul valorii
I.6.	Data inspecției
I.7.	Data evaluării
I.8.	Rezultatul evaluării
<b>Cap II.</b>	<b>TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII</b>
II.1.	Identificarea si competenta evaluatorului. Pregătirea, experiența, calificările
II.2.	Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati
II.3.	Dreptul de proprietate evaluat;
II.4.	Scopul evaluării
II.5.	Identificarea activului supus evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat
II.6.	Tipul valorii
II.7.	Data evaluării
II.8.	Documentarea necesara intocmirii raportului
II.9.	Natura si sursa informatiilor utilizate
II.10.	Ipoteze speciale si conditii limitative
II.11.	Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
II.12.	Declararea conformitatii evaluarii cu SEV
II. 13	Consideratii asupra pietei imobiliare
II.14	Cea mai buna utilizare
<b>Cap III.</b>	<b>ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL</b>
III.1	Abordarea prin piata
III.2	Valoarea obtinuta
III.3	Data raportului de evaluare

### ANEXE

- Acte de proprietate
- Fisa comparatii de piata
- Comparabile
- Documentatie fotografica

## CAPITOLUL I: SINTEZA

### I.1. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare se adresează: **Primăria Municipiului Giurgiu**, cu sediul in mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

### I.2. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie: **Imobil compus din teren intravilan in suprafata de 300 mp din masuratori cadastrale situat in Giurgiu, sos. Sloboziei adjacent 90A, jud. Giurgiu, nr. CF 37412, nr. Cad. 37412**

- Localizare: intravilanul loc. Giurgiu, zona mediana/periferica sud-vestica, cartier Sloboziei, cu acces din sos. Sloboziei.
- Vecinatati: N- Domeniul Public pe o lungime de 23,81 m; E- Anghel Fanica (nr. 90A) pe o lungime de 10,40 m; V- Domeniul Public pe o lungime de 14,96 m; S- sos. Sloboziei pe o lungime de 23,73 m.
- Forma regulata ~ dreptunghiulara. Teren plan.
- Deschidere la strada de acces asfaltata = 23.75 m;
- Zona mixta: rezidentiala si industriala. In vecinatate sint case la curte, depozit de materiale reciclabile, in planul II, la cca 200m catre nord-vest este fostul Combinat Chimic. Utilitati la gard: en el, apa-canal, gaze.
- Situatia terenului: teren liber
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate comerciala.

### I.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: **MUNICIPIUL GIURGIU- Domeniul Privat.**

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate al Municipiului Giurgiu-Domeniul Privat, prin Consiliul Local Giurgiu, asupra terenului, considerând ca asupra acestuia nu sunt sarcini.

I.4. Scopul evaluării. Evaluarea a fost solicitata pentru estimarea redeventei in vederea transmiterii prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

I.5. Tipul valorii. Valoarea de piata

I.6. Data inspecției: 26.02.2019

I.7. Data evaluării: 26.02.2019

I.8. Rezultatul evaluării:

**Valoare teren = 8.100 euro, echivalent ~ 38.600 lei**

Valoarea estimata nu contine TVA.

Curs valutar BNR valabil in data de 26.02.2019: 1 EUR = 4.7617 RON

Evaluator autorizat,  
Expert tehnic judiciar,  
Specializarea: EPI; EBME  
ing. Popa Ionel Stefan Cristian



## **CAPITOLUL II: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **II.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Pregatirea, experienta, calificarile.**

Raportul de evaluare este întocmit de Popa Ionel Ștefan Cristian P.F.A., C.U.I. 27199607; F52/225/2010, cu sediul în mun. Giurgiu, șos. București, bl. 107, sc. C, et. 6, ap. 60, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activități profesionale științifice și tehnice.

Evaluatorul este Expert tehnic judiciar în specializarea EPI și EBME; membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), cu legitimația nr. 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională valabilă 2019.

### **II.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati**

Primăria Municipiului Giurgiu, cu sediul în mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

Raportul de evaluare se va utiliza de către beneficiarul acestuia pentru scopul menționat.

Pentru orice alt scop decât cel declarat anterior, terenul poate avea o valoare diferită

### **II.3. Dreptul de proprietate evaluat**

Proprietar: MUNICIPIUL GIURGIU- Domeniul Privat.

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate al Municipiului Giurgiu-Domeniul Privat, prin Consiliul Local Giurgiu, asupra terenului, considerând ca asupra acestuia nu sunt sarcini.

Acte puse la dispoziție: Plan de situație scara 1:200

### **II.4. Scopul evaluării.**

Evaluarea a fost solicitată pentru estimarea redevenței în vederea transmiterii prin concesiune a dreptului de utilizare a terenului.

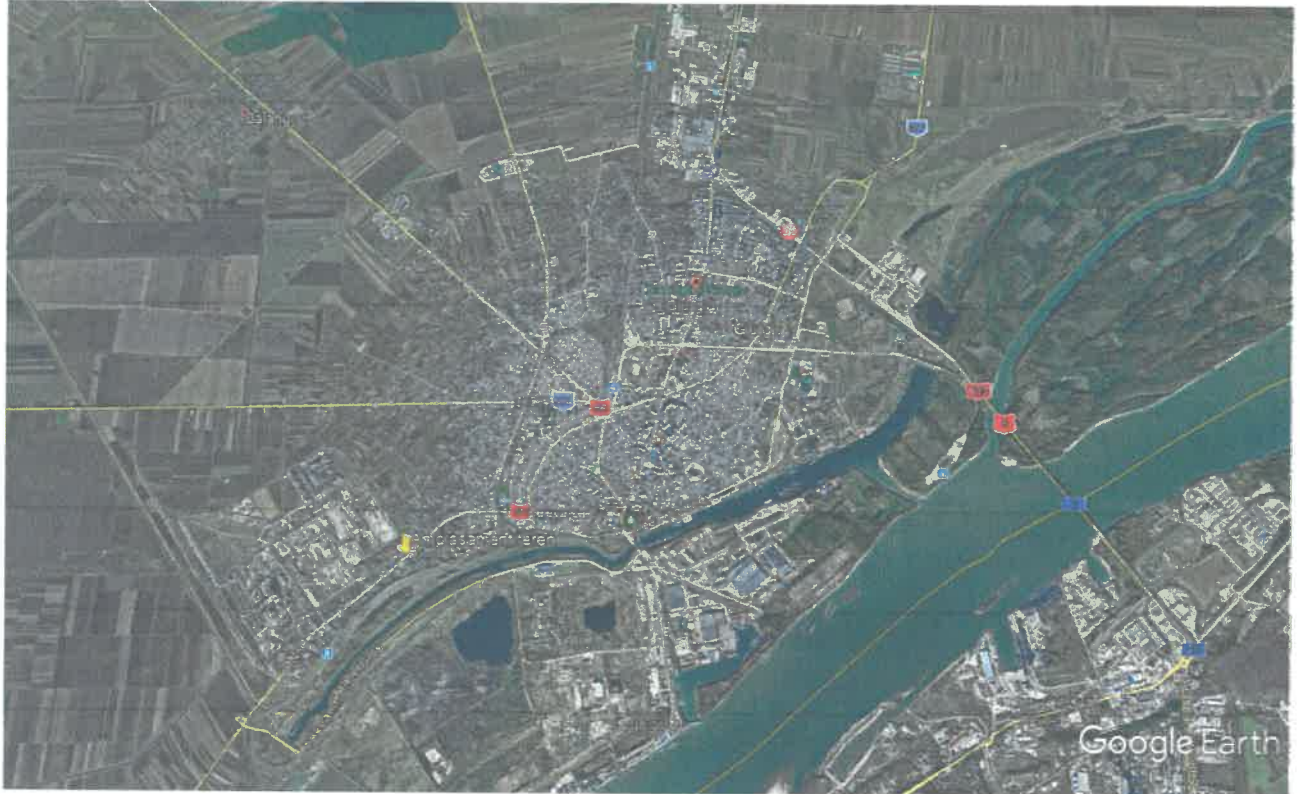
### **1.5. Tipul valorii. Valoarea de piață.**

### **II.5. Identificarea terenului:**

Obiectul evaluării îl constituie: **Imobil compus din teren intravilan în suprafața de 300 mp din măsuratori cadastrale situat în Giurgiu, sos. Sloboziei adiacent 90A, jud. Giurgiu, nr. CF 37412, nr. Cad. 37412**

- Localizare: intravilanul loc. Giurgiu, zona mediana/periferica sud-vestica, cartier Sloboziei, cu acces din sos. Sloboziei.
- Vecinatati: N- Domeniul Public pe o lungime de 23,81 m; E- Anghel Fanica (nr. 90A) pe o lungime de 10,40 m; V- Domeniul Public pe o lungime de 14,96 m; S- sos. Sloboziei pe o lungime de 23,73 m.
- Forma regulata ~ dreptunghiulara. Teren plan.
- Deschidere la strada de acces asfaltata = 23.75 m;
- Zona mixta: rezidentiala si industrială. În vecinatate sînt case la curte, depozit de materiale reciclabile, în planul II, la cca 200m către nord-vest este fostul Combinat Chimic. Utilitati la gard: en el, apa-canal, gaze.
- Situatia terenului: teren liber
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate comercială.

**AMPLASAMENT TEREN**







Teren evaluat



Teren evaluat



Teren evaluat



## II.6. Tipul valorii estimate.

Pentru bunul imobil evaluat va fi estimată valoarea de piață a acestuia, valoare adecvată scopului precizat de beneficiar, cu respectarea Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR, 2018 – Valoare de piață – tip de valoare. Conform acestor Standarde și SEV100 Cadrul general, valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de evaluare aplicată în acest raport constă în estimarea valorii de piață prin utilizarea unei singure abordări: prin piața.

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2018	_ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării _ SEV 102 – Implementare _ SEV 103 – Raportare _ SEV 104 – Tipuri ale valorii _ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare _ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
ALTE REGLEMENTARI	ORDONANȚĂ nr. 2 din 21 ianuarie 2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară

II.7. Data evaluării: 26.02.2019;

Data inspecției: 26.02.2019

## II.8. Amplasarea investigațiilor. Documentarea necesară întocmirii raportului.

Pentru determinarea valorii au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea pe baza actelor puse la dispoziție de beneficiar
- inspecția proprietății

- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- selectarea tipului de valoare estimata in raport
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice proprietatii evaluate
- obtinerea de informatii referitoare la preturi actuale (oferte/tranzactii) ale unor terenuri similare
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctual de vedere al evaluarii
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse

#### **II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate**

Sursele de informatii utilizate in acest raport sunt:

Acte de proprietate si alte documente puse la dispozitie de catre beneficiar

Informatii preluate din publicatii de specialitate,

In abordarea prin piata sursele informatiilor au fost diversele pagini web privind oferte de terenuri din zona, oferte redade in anexa la prezentul raport.

#### **II.10. Ipotezele si ipotezele speciale**

**Ipoteze speciale:**

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.
2. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 20 de mai jos.
3. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarii evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
4. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
5. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data evaluării.
6. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator.
7. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
8. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
9. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
10. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
11. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
12. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
13. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
14. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
15. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
16. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
17. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport.
18. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării. Împreună cu clientul s-a convenit prezentarea raportului de evaluare în forma restrinsă (simplificată).
19. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și

creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor cu ipotecă .

20. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

21. Valoarea estimată este valabilă doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

22. Acest raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Evaluatorul nu acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el, indiferent de situație.

#### **II.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare**

Posesia acestui raport de evaluare sau a unei copii a acestuia, nu conferă dreptul de publicare a niciuneia din părțile raportului de evaluare, în special concluziile referitoare la valoare, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează nu vor fi difuzate public, prin reclamă, relații publice, agenții de vânzare, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului destinatarului lucrării.

Valorile estimate sunt valabile doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

#### **II.12. Declarația conformității cu SEV**

##### **DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

##### **CERTIFICARE**

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o personal împreună cu delegatul beneficiarului.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Prezentul raport se supune normalor ANEVAR și poate fi verificat doar la cererea clientului/beneficiarului.
8. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Nici o persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
9. La data elaborării prezentului raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

#### **II.13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

##### **Piata specifica**

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirasilor tipici. Piața imobiliara este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile,

exista decalaj între cerere și oferta, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

Piața specifică a proprietății evaluate este reprezentată de piața terenurilor intravilane din mun. Giurgiu.

În analiza acestei piețe specifice am investigat aspecte legate de tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

#### Oferta competitivă

Pe segmentul de piață la care ne referim, în loc. Giurgiu, zona mediană/periferică unde este situat terenul evaluat există o ofertă medie iar prețurile sunt cuprinse între 20-30 euro/mp în funcție de amplasament, accesibilitate, utilități, acces, formă, suprafața și potențiala utilitate.

Bineînțeles că pe fundalul unei crize economice ca cea actuală negocierile tind până la reduceri de 10-15% din prețul oferit, uneori negocierile ajungând să scadă foarte mult prețul solicitat de vânzători.

PREZENTARE COMPARABILĂ TEREN					
Elemente de comparație	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Comp. D
Tipul tranzacției	vanzare	oferta	oferta	oferta	vanzare martie 2016
Sursa informației		<a href="http://www.directproprietar.ro">www.directproprietar.ro</a>	<a href="http://www.homezz.ro">www.homezz.ro</a>	<a href="http://www.obx.ro">www.obx.ro</a>	proprietar
Preț de oferta/vanzare €		20.000	20.000	16.400	54.000
Preț de oferta/vanzare €/mp		28,6	30,5	20,0	22,4
Suprafața teren mp	300	700	656	820	2.416
Localizare (Cartier/Zona):	Giurgiu sos. Sloboziei, adiacent nr. 90A	Giurgiu, str. Cănel nr. 3 zona Sloboziei	Giurgiu, str. Negru Voda	Giurgiu, str. Pictor Andreescu, zona intersecția cu str. Negru Voda, periferic	Giurgiu, str. Unirii, adiacent Steaua Dunării
Acces	dr. asfaltat	dr.asfaltat	dr.asfaltat	dr.asfaltat	dr.asfaltat
Destinație/Utilizare:	comercial/ rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	comercial
Utilități:	en el, apa- canal, gaze	en el, apa, canal, gaze	en el, apa, canal	en el, apa, canal	en el, apa- canal; rețea de gaze și en electrică peste drum
Suprafața (mp):	300	700	656	820	2.416
Front strădal (m):	23,73	15	12	12,2	35
Raport (deschidere/suprafața)	0,079	0,021	0,018	0,015	0,014
Topografie:	forma regulată/plan	forma regulată/plan	forma regulată/plan	forma regulată/plan	forma regulată/plan
Alte elemente (autorizație, amenajări)	nu	nu	nu	nu	nu

#### Analiza cererii

Cererea este mică în comparație cu oferta pe piața terenurilor, aceasta datorită faptului că potențialii investitori sunt rari, precum și accesul mai greu la creditare.

La data actuală cererea este mai mică decât oferta, fiind o piață a cumpărătorului.

#### Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta

În prezent punctul de echilibru al subpieței terenurilor intravilane nu este atins. Se poate considera că piața terenurilor la data actuală este o piață a cumpărătorilor, datorită în principal îngreunării accesului la capital. Se observă o cerere mai mică decât oferta pentru terenuri similare. Punctul de echilibru între cerere și oferta nu s-a atins și nu se va întâmpla acest lucru nici în viitorul apropiat.

### II. 14 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Permisa legal : Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

- **Posibila fizic:** Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastruri naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

- **Fezabila financiar:** Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și fizice, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

- **Maxim productivă:** Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piață pentru cea utilizare. Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații : " Cea mai bună utilizare a terenului liber " sau "Cea mai bună utilizare a terenului construit".

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului considerat liber. Practic, ținând cont de vecinătăți, de amplasarea acestuia, de utilitățile existente, cea mai bună utilizare pentru proprietatea analizată este cea de teren pentru construcții comerciale.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare : - este permisibilă legal; - îndeplinește condiția de fizic posibilă. - este fezabilă financiar. - este maxim productivă- se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Utilizare	Industrială	Comercială	Rezidențială
Permisa legal	Nu	Da	Da
Posibila fizic	Nu	Da	Da

Fezabila financiar	Nu	Da	Da
Maxim productiva	Nu	Da	Nu

### CAPITOLUL III: ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de *tipul valorii* adecvat. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100- Cadrul general sunt abordările principale utilizate în evaluare: prin piața, prin venit și prin cost. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Dreptul absolut asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul absolut de a poseda, folosi și dispune de teren și construcții, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrădiri stabilite prin lege. Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt definite prin constituție și adesea sunt reglementate de legislația națională sau locală. Înainte de a face o evaluare a unui drept asupra *proprietății imobiliare* este important să se cunoască cadrul legal relevant care afectează acel drept.

#### III.1 Abordarea prin piața

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, are caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe hectar sau (mp) pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* cerută.

În afara elementelor de comparație de mai sus, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente:

- mărimea suprafeței; forma; deschiderea; utilități; topografia; traficul în zonă; priveliștea; calitatea vecinilor; poluarea fonică și a aerului; acces; teren în surplus.

*Comparația directă* se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

Etapele aplicării metodei comparației directe de evaluare a terenului liber sau considerat a fi liber sunt:

- (a) colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, adică a terenurilor cu caracteristicile redată mai sus, cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Numărul terenurilor comparabile selectate depinde de disponibilitatea datelor de piață și de cerința de a asigura că acestea reflectă acțiunile participanților pe piață.

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;

- (b) verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- (c) selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;

- (d) identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect. Forma uzuală de redare a acestor diferențe este o grilă cu datele de piață, care conține prezentarea caracteristicilor terenurilor comparabile, grupate pe caracteristicile aferente tranzacțiilor (efective și/sau potențiale) și pe caracteristicile aferente terenurilor. Scopul folosirii grilei cu datele de piață este efectuarea într-o manieră logică și succesivă a corecțiilor asupra prețurilor efective, cerute sau oferite pentru terenurile selectate drept comparabile;
- (e) ajustarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, se aplică ajustări separate prețurilor de vânzare ale comparabilelor, pentru fiecare element de comparație. Mărimea fiecărei ajustării depinde de datele disponibile și de raționamentul evaluatorului. Ajustările prețului de vânzare, de ofertă de vânzare sau de cerere de cumpărare, se pot face prin mai multe tehnici ale analizei cantitative și calitative, dintre care cele mai uzuale sunt: (a) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea ajustărilor cantitative exprimate în unități monetare (valori absolute); (b) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea ajustărilor cantitative exprimate în formă procentuală și (c) tehnica analizei calitative prin comparația relativă, care constă în analiza tranzacțiilor, ofertelor de vânzare sau cererilor de cumpărare a terenurilor comparabile pentru a stabili care din caracteristicile terenurilor comparabile sunt inferioare, superioare sau similare cu cele ale terenului subiect. În general, ajustările asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Ajustările se pot aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

Ca și celelalte metode, metoda comparației directe este guvernată de principiul substituției, care este un principiu de prim rang și care spune că „nici un cumpărător (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Au fost identificate comparabile cărora li s-au aplicat ajustări procentuale pentru diferențele date de elementele de comparație. Ajustările în valoare absolută au fost însumate, rezultatul selectat fiind valoarea cu ajustarea totală absolută cea mai mică.

Fisa de calcul atasată în ANEXE- Valoarea estimată prin comparații directe.

### III.2. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.

Reconcilierea evaluării reprezintă analiza rezultatelor obținute în cadrul procesului de evaluare care conduc la opinia finală asupra valorii. Criteriile care au stat la baza raționamentului evaluatorului în cadrul procesului de reconciliere sunt: - Adecvarea ; - Precizia; - Cantitatea informațiilor

În vederea analizei datelor pe baza criteriilor mai sus menționate a fost întocmit tabelul următor:

Criteriu - metodă evaluare	Comparații
Adecvarea	da
Precizia	suficientă
Cantitatea informațiilor	suficientă

În consecință evaluatorul consideră că prin aplicarea abordării prin comparații directe se obține valoarea care estimează cel mai bine în acest caz valoarea de piață a proprietății imobiliare.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre considerăm oportună, adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare. Evaluatorul opinează ca valoarea de piață a drepturilor asupra proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției este estimată prin metoda comparației directe la:

**Valoare teren = 8.100 euro, echivalent ~ 38.600 lei**

Valoarea estimată nu conține TVA.

Evaluarea reprezintă o opinie asupra valorii, o concluzie profesională, imparțială și logică formulată pe baza experienței profesionale și pe analiza tuturor informațiilor.

Pentru formularea opiniei evaluatorul a ținut cont de următoarele aspecte:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei evaluării.
- valoarea estimată este la stadiul fizic existent la acest moment;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformare la cerințele legale;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun ținând cont de condițiile actuale ale pieței.

III.3. Data întocmirii raportului de evaluare: 01.03.2019

Evaluator autorizat,  
Expert tehnic judiciar  
ing. Popa Ionel Ștefan Cristian  
Specialitatea: E.P.I.; E.B.N.E



Raport de evaluare teren intravilan loc. Giurgiu, sos. Sloboziei adiacent 90A, jud. Giurgiu

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)					
ELEMENTE DE COMPARATIE	Proprietate	PROPRIETATI COMPARABILE			
	subiect	A	B	C	D
Suprafata teren (mp)	300,00	700,00	656,00	820,00	2.416,00
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		28,6	30,5	20,0	22,4
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	vanzare martie 2016
Ajustare (%)		-15%	-15%	-10%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		-4,3	-4,6	-2,0	0,0
Pret ajustat (EURO/mp)		24,3	25,9	18,0	22,4
<b>Analiza specifica tranzactiei</b>					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		24,29	25,91	18,00	22,35
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		24,3	25,9	18,0	22,4
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EURO/mp)		24,3	25,9	18,0	22,4
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		24,3	25,9	18,0	22,4
Conditii de piata	data evaluarii	Actuale	Actuale	Actuale	2016
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EURO/mp)		24,3	25,9	18,0	22,4
<b>Analiza specifica proprietatii</b>					
Localizare	Giurgiu sos. Sloboziei, adiacent nr. 90A	Giurgiu, str. Camei nr. 3 zona Sloboziei	Giurgiu, str. Negru Voda	Giurgiu, str. Pictor Andreescu, zona intersectia cu str. Negru Voda, periferic	Giurgiu, str. Unirii, adiacent Steaua Dunarii
		relativ similar	relativ superior	relativ inferior	relativ superior
Ajustare (%)		0%	-10%	15%	-10%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	-2,59	2,70	-2,24
Drum acces	dr. asfaltat	dr.asfaltat	dr.asfaltat	dr.asfaltat	dr.asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0	0,0	0	0,0
Destinatia (utilizarea terenului) / restrictii legale	comercial/ rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	comercial
Ajustare (%)		5%	5%	5%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		1,21	1,30	0,90	0,00
Utilitati/distanta	en el, apa- canal gaze	en el, apa, canal, gaze	en el, apa, canal	en el, apa, canal	en el, apa- canal, retea de gaze si en electrica peste drum
Ajustare (%)		0%	5%	5%	10%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	1,30	0,90	2,24
Suprafata (mp)	300,00	700,00	656,00	820,00	2.416,00
Ajustare (%)		0%	0%	10%	15%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	1,80	3,35
Caracteristici fizice: Front stradal (m)	23,73	15,00	12,00	12,20	35,00
Raport latari	0,079	0,021	0,018	0,015	0,014
Ajustare (%)		5%	6%	7%	6%
Valoare ajustare (EURO/mp)		1,21	1,55	1,26	1,34
Relieful/forma terenului	forma regulata/plan	forma regulata/plan	forma regulata/plan	forma regulata/plan	forma regulata/plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Alte elemente (autorizatii, amenajari)	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		27 €	27 €	26 €	27 €
Ajustare totală netă (EURO)		2,4	1,6	7,6	4,7
Ajustare totală netă (%)		10%	6%	42%	21%
Ajustare totală brută (EURO)		2,4	6,7	7,6	9,2
Ajustare totală brută (%)		10%	26%	42%	41%
Numar ajustari		2	4	5	4
Suprafata teren (mp)	300,00	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	27 €	/mp			
VALOARE ESTIMATA (EURO),rotund	8.100 €	38.600 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					A

Ajustari procentuale aplicate comparabilelor:

Tipul tranzactiei: pentru preturile de oferta au fost ajustate cu -15% comparabilele A, si B, cu -10% comparabila C, tinind cont de marja de negociere de pe piata si de pretul mediu al zonei calculat pe baza preturilor de oferta. Comparabila D nu a fost ajustata reprezentand o tranzactie

Drepturi de proprietate transmise: nu au fost necesare ajustari;

Condiții de finantare: nu au fost necesare ajustari;

Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustari

Condiții de piață (timpul): nu au fost necesare ajustari, ofertele fiind valabile la data evaluarii; In perioada 2016-2019 nu au fost schimbari majore pe piata imobiliara a terenurilor intravilane din mun. Giurgiu

Localizare: pentru amplasarea in zone recunoscute de piata ca mai slab/mai bine cotate, a fost ajustata comparabila B cu -10%, comparabila C cu +15%, comparabila D cu -10%

Drum de acces- nu au fost facute ajustari

Restricții legale --destinatia terenului-- a fost ajustata comparabila A cu +5%, comparabila B cu +5%, comparabila C cu +5% pentru potentiala utilizare inferioara fata de proprietatea subiect

Utilități disponibile: a fost ajustata comparabila B cu +5%, comparabila C cu +5% si comparabila D cu +10% pentru utilitati inferioare fata de proprietatea subiect

Caracteristici fizice -- suprafata (marime) -- a fost ajustata comparabila C cu +10% si comparabila D cu +15% tinind cont ca pretul unitar creste invers proportional cu suprafata terenului

Caracteristici fizice -- deschidere, raport laturi-- a fost ajustata comparabila A cu +5%, comparabila B cu +6%, comparabila C cu +7% si comparabila D cu +6% pentru raportul deschidere/suprafata inferior fata de cel al proprietatii subiect

Caracteristici fizice -- topografie, relief, forma terenului -- nu au fost necesare ajustari

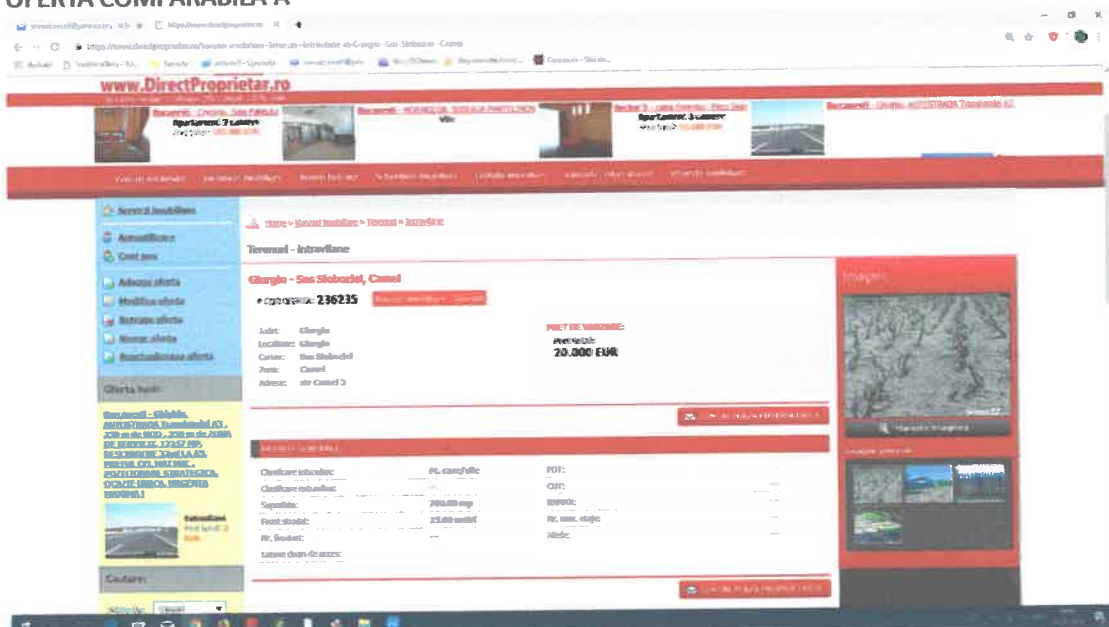
Alte elemente -- nu au fost facute ajustari

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a terenului comparabilei A deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustari (ajustare brută procentuală cea mai mică)



## OFERTE COMPARABILE TERENURI

### OFERTA COMPARABILA A



Judet: Giurgiu

Localitate: Giurgiu

Cartier: Sos Sloboziei

Zona: Canalei Front stradal: 15.00 metri

Adresa: str. Canalei 3 Datele de contact ale proprietarului:

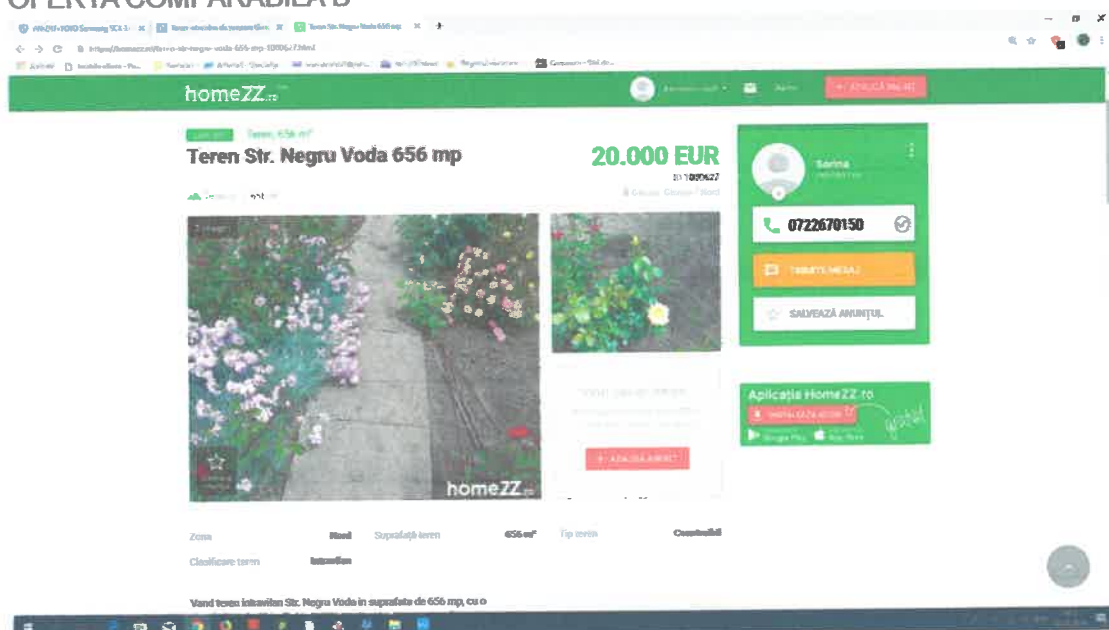
Nume: mariana dinu

Telefon: 0729534060

Email: marianadinugiurgiu@directproprietar.ro

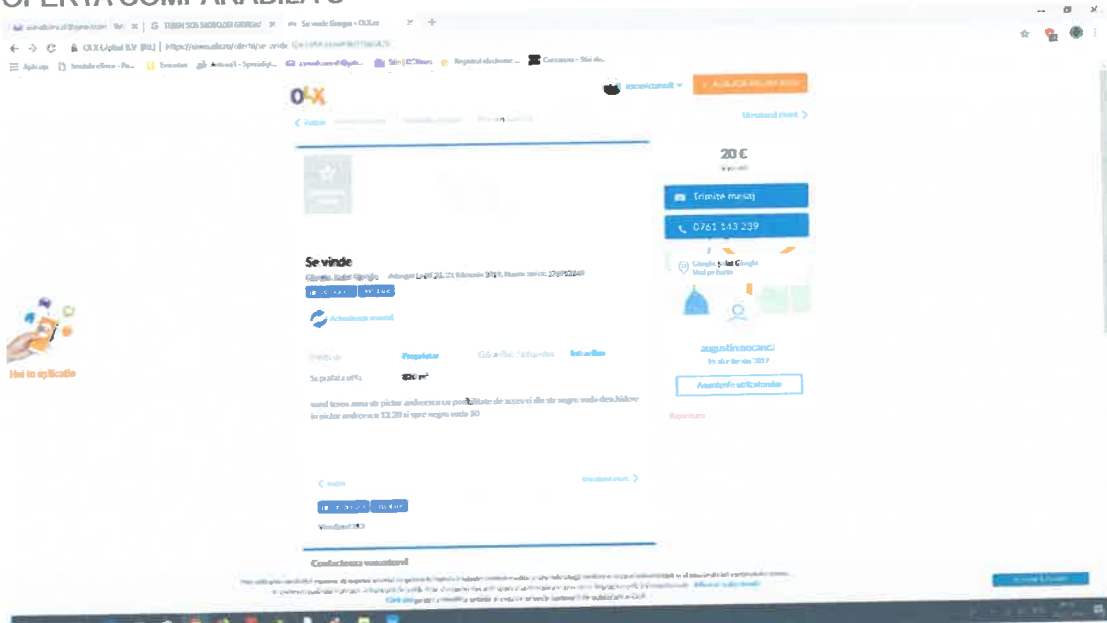
Vand teren intravilan, agricol, 700 mp, front stradal, acces apa, canal, gaze, situat in loc. Giurgiu, str. Canalei nr.3, in vecinatatea caselor.

### OFERTA COMPARABILA B



Vand teren intravilan Str. Negru Voda in suprafata de 656 mp, cu o deschidere de 12m. Terenul dispune de apa curenta, canalizare si curent electric. Pe teren sunt pomi fructiferi si cateva vite de vie pe marginea uneia dintre laturi, de asemenea se mai gaseste construit un foisor si un gratar. Preț negociabil, sau schimb cu garsonieră în bloc cu apartamente, nu mai sus de etajul 2.

## OFERTA COMPARABILA C

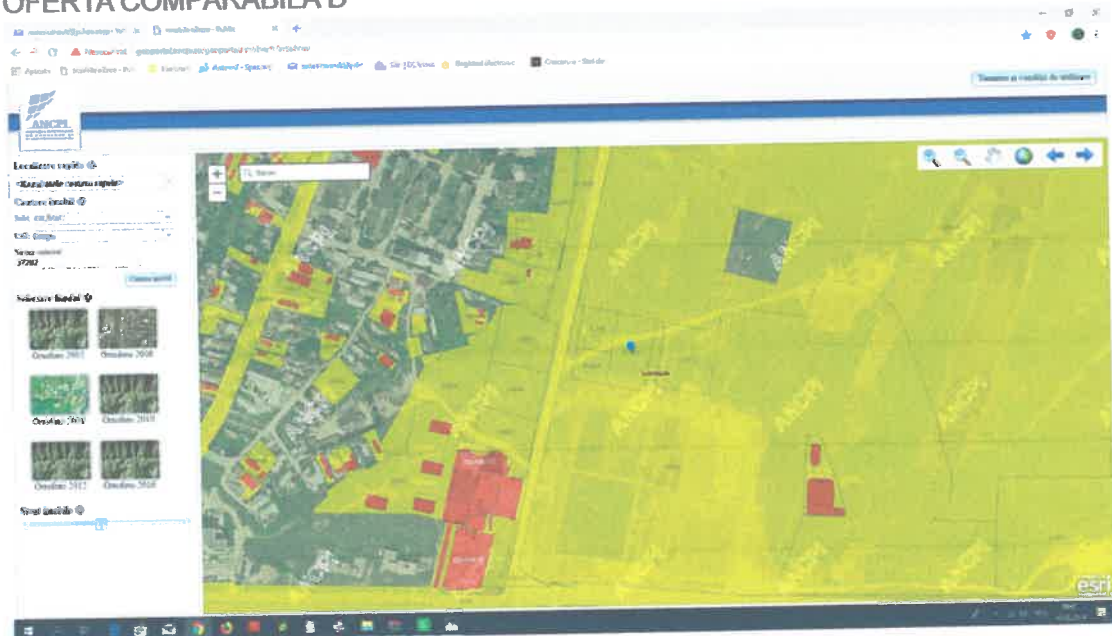


Suprafata utila 820 m<sup>2</sup>

vand teren zona str pictor andreescu cu posibilitate de acces si din str negru voda deschidere in pictor andreescu 12.20 si spre negru voda 10

<https://www.olx.ro/oferta/se-vinde-IDbYiWK.html#0b939d0420>

## OFERTA COMPARABILA D



Teren intravilan S= 2416 mp, Giurgiu, str. Unirii, adiacent Steaua Dunarii, deschidere cca. 35m, utilitati apa-canal, en el si gaze in zona, pret vanzare 241380 lei (cca 54.000 euro) la data de 02.03.2016. Informatie proprietar actual. Pret Vanzare 22,35 euro/mp

PREȘEDINTE  
DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR

**CAIET DE SARCINI , DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE ȘI  
INSTRUCȚIUNI , CRITERII DE EVALUARE PENTRU ORGANIZAREA ȘI  
DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A TERENULUI ÎN  
SUPRAFAȚĂ DE 300 MP.**

Concedentul este Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, cu sediul în municipiul Giurgiu, B-dul București nr. 49-51. CUI 4852455

Consiliul Local al Municipiului Giurgiu invită persoanele juridice de drept privat române interesate , să depună oferta în scopul concesionării terenului situat în Șoseaua Sloboziei adiacent nr.90 A în suprafață de 300 mp. , conform Studiului de oportunitate și caietului de sarcini .

Se va aplica procedura de concesionare prin licitație publică.

### **Prezentarea ofertelor**

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este scrisă și se depune la Registratura din cadrul Primăriei Municipiului Giurgiu, în vederea participării la licitație până la data de \_\_\_\_\_ ora. \_\_\_\_\_.
2. Ofertele vor fi redactate în limba română.
3. Oferta trebuie să fie serioasă, fermă, certă, fără ambiguități.
4. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertă care nu îndeplinește prin datele prezentate una sau mai multe cerințe din documentele licitației.
5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune, după adjudecarea licitației.
6. Revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea acesteia atrage după sine pierderea garanției de participare.
7. Ofertanții vor transmite ofertele lor în plicuri sigilate, oferte care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor.
8. Fiecare participant poate depune o singură ofertă.
9. Nu se acceptă oferte parțiale sau în asociere.

- 10. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.**
- 11. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.**
- 12. Garanția de participare este de 500 lei.**
- 13. Valoarea documentației este 100 lei la care se adaugă TVA .**
- 14. Contravaloarea studiului de oportunitate va fi suportată de viitorul concesionar.**

**1.Obiectul concesiunii:** îl constituie terenul situat în intravilanul municipiului Giurgiu, aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu, teren aflat în administrarea Primăriei Giurgiu, care în situația de față are calitatea de “concedent”.

**1.1.Descrierea terenului:**

Terenul care face obiectul concesiunii are suprafața totală de 300 mp. este situat în intravilanul municipiului Giurgiu și face parte din domeniul privat al municipiului Giurgiu categoria “ teren curți construcții” aflat în zona B a municipiului Giurgiu .

**1.2.Amplasarea terenului**

Terenul este situat în Șoseaua Sloboziei adiacent 90 A fiind identificat cu CF 37412 conform planului de situație.

**1.3.Destinația terenului**

Pe terenul concesionat, viitorul „concesionar” are obligația să realizeze o construcție care să respecte prevederile și reglementările din certificatul de urbanism nr. 586/29.10.2018 , care face parte integrantă din caietul de sarcini.

**1.4.Concesionarul va avea obligația** să realizeze următoarele investiții:

- Realizarea spațiului conform studiului de fezabilitate prezentat la licitație;
- Realizarea infrastructurii prin executarea de lucrări de rețele tehnico-edilitare;
- Parcare pentru asigurarea funcțiunii obiectivului ;
- Spații verzi, alei de acces pietonale;

**1.5.Concesionarul** nu are voie să subconcesioneze sau să închirieze bunul concesionat.

**1.6.Obiectivele de ordin economic, financiar și de mediu urmărite de concedent**

- Crearea fără efort financiar din partea municipalității a unei zone care nu a fost integrată în dezvoltarea municipiului ,
- Realizarea de către Primăria municipiului Giurgiu a unui câștig financiar sigur, rezultat din redevența ce urmează a fi încasată prin contractul de concesiune.
- Realizarea investițiilor propuse fără a crea un impact negativ asupra mediului înconjurător.
- Îmbunătățirea aspectului urbanistic al zonei prin realizarea unor construcții și amenajări moderne cu caracter definitiv cu un design plăcut.

**1.7.Durata propusă a concesiunii** este de 25 ani , cu drept de prelungire în condițiile legii. (art.22 din Legea 50/1991).

**1.8.Redevența minimă** este de **324 EURO/an.**

Redevența se va achita anual , de la data semnării contractului de concesiune; redevența se va calcula în lei la cursul oficial al zilei comunicat de BNR, până la data de 30 Martie ale fiecărui an .

**Valoarea de pornire a licitației este de 324 EURO/an.**

**Valoarea minimă totală a redevenței este de 8100 EURO.**

**1.9.Valoarea investițiilor existente:** terenul este liber de sarcini.

**1.10.Investițiile minime** cerute de concedent constau în: realizarea și amenajarea unui spațiu și funcțiuni conexe prevăzute la pct.1.4.

Propunerile de organizare urbanistică a terenului în vederea realizării investiției se vor prezenta printr-o documentație în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin Hotărârea nr. 37/2011 a Consiliului Local în termen de maxim 1 an de la data semnării contractului de concesiune, cu respectarea certificatului de urbanism nr. 253/06.06.2018 care face parte integrantă din caietul de sarcini.

Valoarea investițiilor preconizate a se realiza va fi stabilită conform studiului de fezabilitate care se va anexa ofertei propriu-zise, proiectelor de specialitate și a devizelor de lucrări aprobate de concedent prin autorizația/autorizațiile de construire solicitate de concesionar și întocmite cu respectarea reglementărilor aprobate prin Planul Urbanistic General aprobat.

**1.11.Termenul de realizare a investiției**

**Personalele juridice care beneficiază de teren sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de zile de la data încheierii contractului de concesiune. În cazul neîndeplinirii cumulative a obligațiilor menționate, contractul de concesiune își pierde valabilitatea.**

Investițiile cerute de concedent vor fi realizate în termen de maxim 2 ani de la data obținerii autorizației de construire în condițiile legii.

**Respectarea termenului stabilit pentru finalizarea investiției va preluată în contractul de concesiune sub sancțiunea rezilierii.**

**1.12.Modul de organizare al concesionarului.**

Concesionarul poate fi o persoană juridică română .

**1.13.Clauzele financiare și de asigurări**

Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție o sumă de 25% din valoarea de adjudicare a licitației , reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent, datorată pentru primul an de activitate.

Din această sumă pot fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit asupra cărora se va constitui gajul, cu acordul concedentului.

Dacă este cazul, se va constitui o garanție similară în funcție de necesitatea acoperirii costurilor viitoare, pentru îndeplinirea obligațiilor privind protecția mediului, care pot apărea pe parcursul derulării contractului.

Aceste sume cu titlu de garanție se vor stabili prin contractul de concesiune.

#### **1.14.Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii**

Concesionarul nu are voie să subconcesioneze sau să închirieze bunul concesionat.

Concesionarul este obligat să conserve bunul concesionat și să-i sporească valoarea.

#### **1.15.Obligațiile privind protecția mediului**

- Colectarea gravitațională prin rețele subterane în rețeaua de canalizare menajeră a municipiului

- Colectarea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile prin rigole și guri de scurgere

- Colectarea selectivă a deșeurilor rezultate.

**1.16.Incetarea contractului de concesiune** poate avea loc în următoarele condiții:

- La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- În cazul în care interesul național sau local o impune (sistematizarea zonei și realizarea unor lucrări de interes local sau național), prin renunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului printr-o notificare prealabilă cu 15 zile înainte, fără alte formalități.
- În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar (inclusiv cele legate de termenele de obținere a autorizației de construire și realizare a investiției)
- prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

**1.17.Prin contract ,orice alte condiții specifice vor fi stabilite de către concedent.**

**2.Procedura de concesionare** prin licitație publică deschisă ce se va organiza cu respectarea art. 13 și art.16 și 18 din Legea 50/1991, republicată și actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

**2.1.Termenul** limită pentru depunerea și înregistrarea ofertelor este cu 24 ore înainte de deschiderea ședinței de licitație.

**2.2.Ofertanții** transmit ofertele lor în două plicuri sigilate: unul exterior și unul interior, iar ofertele vor fi redactate în limba română. Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta , fără însă a se specifica denumirea ofertantului.

**2.3.Plicul exterior** va trebui să conțină:

- - o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare , semnată de ofertant , fără îngroșări , ștersături sau modificări;
- - dovada achitării garanției de participare la licitația publică deschisă;
- - acte prin care se dovedește cumpărarea caietului de sarcini;
- - statutul societății și acte adiționale, dacă este cazul(în copie conform cu originalul)
- - certificatul de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului (în copie conform cu originalul) ;
- - certificat de atestare fiscală ANAF din care să rezulte că nu figurează cu debite la bugetul de stat(în original)
- - certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului(în original)
- - certificat fiscal de la Direcția de Impozite și Taxe Locale de unde are sediul social societate din care să rezulte că nu figurează cu datorii(în original)
- - ultimul bilanț contabil la închiderea anului fiscal precedent , vizat de Finanțelor Publice

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

- - experiența ofertantului sau a acționarilor , dacă este cazul, în organizarea finanțării în scopul dezvoltării și exploatării concesiunii sau a altor proiecte cu scop similar;
- - alte date considerate de ofertant necesare pentru departajare, conform criteriilor de selecție anexate.

**2.4.Pe plicul interior** se scrie numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul.

- Acest plic va conține un **studiu de fezabilitate** care va cuprinde în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului și va cuprinde detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și date tehnice și financiare referitoare la:
  - a) - investițiile pe care ofertantul se obligă să le realizeze pe terenul concesionat, cu precizarea următoarelor:
    - pregătirea organizatorică și tehnică a ofertantului ,procedurile și soluțiile tehnice propuse;
    - programul de realizare a investițiilor propuse de ofertant: termenul propus de acesta pentru obținerea autorizației de construire, programul de construcție, care va specifica



data începerii, etapizarea și finalizarea construcțiilor. La stabilirea acestui program se va avea în vedere ca durata acestuia să nu depășească durata stabilită de concedent la punctul 1.10 din prezentul caiet de sarcini

b) perioada preconizată de amortizare a investițiilor pe care concesionarul se obligă să le realizeze;

c) standardele de calitate a activităților sau serviciilor publice ce urmează a fi prestate;

d) valoarea redevenței propuse , care va fi evidențiată și fundamentată în conținutul studiului de fezabilitate ;

e) durata propusă a concesiunii;

f) planul de finanțare pentru dezvoltarea și exploatarea concesiunii, ținându-se cont de următoarele aspecte, dar fără a se limita la acestea:

- investițiile din fonduri proprii care pot fi utilizate în scopul demarării proiectului, cât mai repede posibil;
- metoda finanțării externe ,dacă este cazul;
- plăți către concedent și formele propuse pentru repartizarea profitului generat de concesiune;
- alte aspecte financiare;

**2.5. Garanția** de participare este de 500 RON .

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Garanția de participare a ofertantului câștigător va fi reținută de către concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune.

Concedentul va restitui celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

**2.6. Instrucțiuni** privind desfășurarea licitației publice deschise.

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise , este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți: plicurile sigilate vor fi predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

Comisia de evaluare alege oferta pe care o consideră cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție anunțate.

Aceste criterii au în vedere eficiența economică, suma investițiilor propuse, garanții financiare propuse de fiecare ofertant, criteriile fiind prezentate orientativ în anexa prezentului caiet de sarcini.

În cazul în care licitația publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna aceasta situație într-un proces verbal, iar în termen maxim de 30 de zile se va organiza o noua licitație.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să fie valabile prin îndeplinirea condițiilor prevăzute în caiet. În caz contrar concedentul este obligat să anuleze procedura de licitație și să organizeze o nouă licitație .

Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va sta la baza deciziei de recurgere la procedura de negociere directă.

Condițiile concesiunii prin negociere directă nu pot fi inferioare celei mai bune oferte respinse la licitația publică deschisă.

După primirea raportului comisiei de evaluare , concedentul procedează în termen de 3 zile calendaristice la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.

La solicitarea în scris a ofertanților respinși , în termen de 3 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor lor , concedentul va transmite o copie după procesul verbal de evaluare a ofertelor.

Prezentul caiet de sarcini se completează cu prevederile Hotărârii nr. 93/09.03.2016 a Consiliului local al municipiului Giurgiu prin care a fost aprobat Regulamentul privind regimul concesiunii bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a municipiului Giurgiu.

### **3. Încheierea contractului de concesiune**

Contractul de concesiune va fi încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.

Contractul de concesiune va fi încheiat în termen maxim de 30 de zile de la data la care a fost finalizată procedura.

### **4. Prețul prezentului caiet de sarcini este de 100 +TVA.**

**5. Termenul de primire a ofertelor este cu 24 ore înainte de deschiderea ședinței de licitație.**

## Criteria de evaluare

### ➤ Valoarea de realizare a investițiilor propuse în ofertă:

- Până la 10000 euro **5 puncte**
- De la 10001 – până la 50.000 euro **10 puncte**
- De la 50001 – până la 100.000 euro **15 puncte**
- Peste 100000 euro **20 puncte**

Pentru a primi punctajul :

- Ofertantul trebuie să facă dovada resurselor financiare proprii ( extras de cont și confirmare explicită din partea ofertantului că sunt bani disponibili pentru investiții) sau
- Să facă dovada că fondurile pentru investiții vor fi puse la dispoziția ofertantului de către bancă

### Aspecte tehnice ale ofertei

- Prezentarea unui program pentru realizarea investițiilor **10 puncte**  
în vedere desfășurării activității , care specifică data începerii , etapizarea și finalizarea lucrărilor precum și sistemul de operare
- Pregătirea organizatorică și tehnică a ofertantului , **10 puncte**  
precum și procedurile și soluțiile propuse.

### Aspecte privind redevența

- Redevența minimă stabilită în caietul de sarcini **15 puncte**
- Redevența anuală propusă cu peste 25 % **25 puncte**
- Redevența anuală propusă cu peste 50% **50 puncte**

## **Condiții generale ale ofertei**

- Programul privind resursele umane și angajarea de personal muncitor la data punerii în funcțiune a investiției
- până la 2 persoane **5 puncte**
  - de la 3-5 persoane **10 puncte**
  - peste 5 persoane **15 puncte**

## **Menționarea dreptului organizatorului de a accepta sau a respinge oferta**

1. Comisia de evaluare are obligația de a elimina ofertele care nu conțin totalitatea documentelor cerute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare și face mențiunea în procesul verbal de consemnare a rezultatului deschiderii plicurilor.
2. Constituie motiv de eliminare a ofertelor:
  - Absența din oferta propriu-zisă a formularelor, a informațiilor sau a documentației cerute prin documentele licitației, inclusiv studiul de fezabilitate;
  - Neprezentarea garanției solicitate prin documentele licitației.
  - Redevența va fi evidențiată și fundamentată în conținutul studiului de fezabilitate.
3. În condiții cu totul excepționale Comisia de evaluare poate anula procesul licitației anterior hotărârii de adjudecare cu obligația restituirii ofertelor și a garanției de participare la licitație.

4. Retragerea ofertei înainte de desemnarea câștigătorului licitației, atrage după sine pierderea garanției.
5. **Garanția de participare este de 500 lei.**
6. Ofertantul va pierde garanția de participare la licitație dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.
7. Garanția de participare la licitație a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent până în momentul semnării contractului de concesiune.
8. Garanția de participare la licitație va fi restituită celorlalți ofertanți în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

### **Precizarea modului de notificare a organizatorului licitației către ofertanți privind adjudecarea concesiunii**

1. Pe baza evaluării ofertelor comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesiune și operațiile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii, precum și procesul verbal de evaluare a ofertelor. Procesul verbal de evaluare a ofertelor este întocmit de către persoana care asigură secretariatul comisiei de evaluare și se semnează de către toți membrii acesteia.
2. Va fi declarat câștigător ofertantul care prezintă cea mai bună ofertă tehnico-financiară.
3. Comisia de evaluare transmite conducerii municipiului Giurgiu raportul precum și ofertele prezentate.
4. Raportul va fi depus la dosarul concesiunii.
5. În termen de 3 zile calendaristice de la primirea raportului comisiei de evaluare, se procedează la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.

6. În cazul în care licitația publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal, se va organiza o nouă licitație.
7. Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va sta la baza deciziei de recurgere la procedura de negociere directă.
8. Condițiile concesiunii prin negociere directă nu pot fi inferioare celei mai bune oferte respinse de licitația publică deschisă.

### **Soluționarea litigiilor privind concesiunea**

1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.
2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.
3. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ**

**SECRETAR,**  
*[Signature]*  
**BĂICEANU LILIANA**



**DIRECȚIA PATRIMONIU,**  
**TRĂISTARU CRISTIAN**