

ROMÂNIA



Județul GIURGIU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea
concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 195,00 mp., situat în
Municipiului Giurgiu, șoseaua Bălănoaiei, Penitenciarul Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.48.091/15/12/2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.48.092/15.12.2017;
- 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;
- prevederile Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu și Hotărârii Consiliului Local nr.93/09.03.2016 privind aprobarea Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a Municipiului Giurgiu și ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.417/2017 privind acordarea avizului de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație publică a unui teren, situat în Municipiului Giurgiu, șoseaua Bălănoaiei, adiacent Penitenciarul Giurgiu.

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,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 195,00 mp., identificat cu număr cadastral 38188, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Municipiului Giurgiu, șoseaua Bălănoaiei, adiacent Penitenciarul Giurgiu, 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 195,00 mp., situat în Municipiului Giurgiu, șoseaua Bălănoaiei, adiacent Penitenciarul Giurgiu, 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 101,40 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 deschisă, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

Art.5. Se aprobă Caietul de Sarcini pentru concesionarea terenului în suprafață de 195,00 mp., situat în Municipiului Giurgiu, șoseaua Bălănoaiei, adiacent Penitenciarul Giurgiu, conform anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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, Biroul Autorizații și Documentații de Urbanism, Direcției Tehnice – Biroul Achiziții Publice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionescu Liviu - Ovidiu



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 23 ianuarie 2018
Nr. 17

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
NR.48.091/15.12.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea aprobării studiului de oportunitate și caietului de sarcini necesare concesionării prin licitație păublică deschisă a terenului în suprafață de 195,00 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în vederea construirii unui spațiu comercial, pe terenul situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Șoseaua Bălănoaiei, adiacent Penitenciarul Giurgiu, având număr cadastral 38188, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

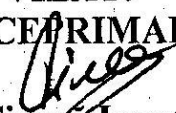
„ Proiect de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 195,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua Bălănoaiei, adiacent Penitenciarul Giurgiu”

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,

BARBU NICOLAE



VIZAT:
VICEPRIMAR,

Cioacă Ionuț

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.48.091/15.12.2017, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 195,00 mp., situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Șoseaua Bălănoaiei, adiacent Penitenciarul Giurgiu, 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 concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață de 195,00 mp., situat în Șoseaua Bălănoaiei, adiacent Penitenciarul Giurgiu, în vederea construirii unui spațiu comercial.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr.417/26.10.2017, a fost acordat avizul de principiu în vederea întocmirii studiului de oportunitate și a caietului de sarcini necesare concesiunii prin licitație publică a unui teren în suprafață de 195,00 mp. Termenul de concesiune este de 25 ani, iar redevența anuală de la care începe licitația este de 101,40 euro/an și care va fi achitată pe toată perioada contractuală.

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.

Viitorul concesionar are obligația să construiască un spațiu comercial cu respectarea condițiilor și reglementărilor prevăzute în certificatul de urbanism care face parte integrantă din caietul de sarcini. Totodată este obligat să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă lucrările de construire în termen de cel mult un an de zile de la data încheierii 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.

Compensarea redevenței cu garanția se poate realiza numai după finalizarea investiției.

Formalitățile de cadastru și publicitate imobiliară cad în sarcina concesionarului și se fac înainte de semnarea contractului de concesiune.

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.38188

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 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al 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,

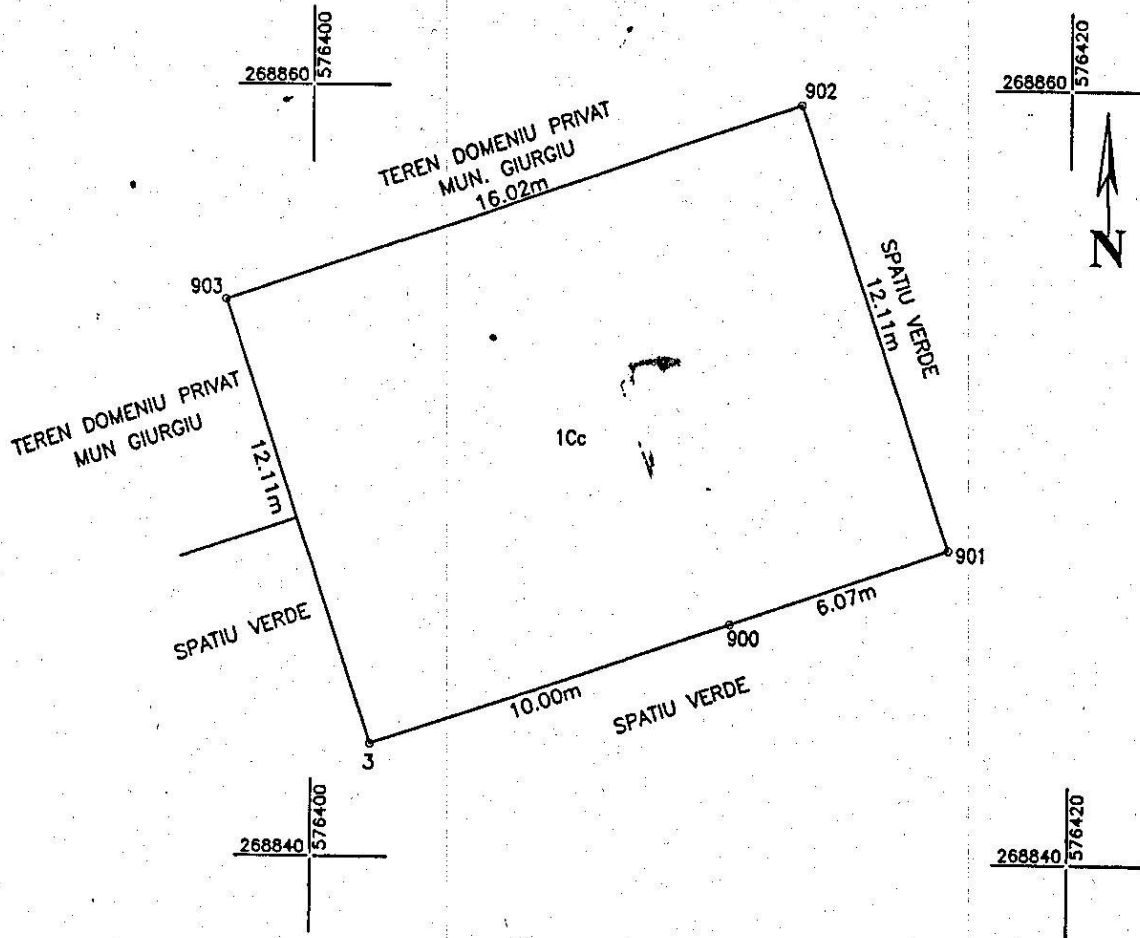
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,

Mădălina BURCEA

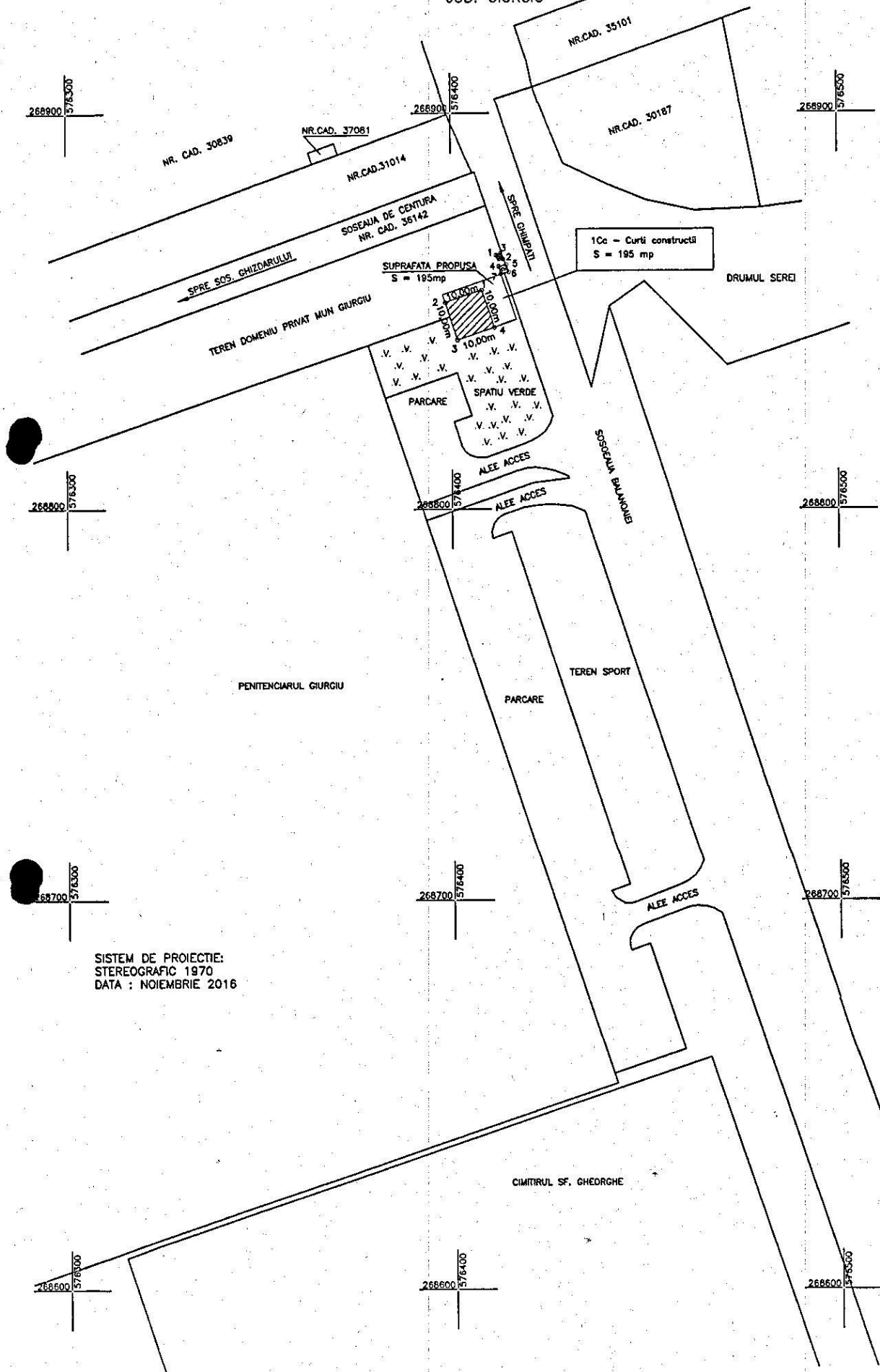
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
38188	195 mp	Mun.Giurgiu, Soseaua Balanoaiei adiacent Penitenciarul Giurgiu, Jud. Giurgiu	
Cartea funciara nr.		UAT	GIURGIU



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	195	Teren intravilan neimpregmuit - DOMENIUL PRIVAT
Total		195	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 195 mp Suprafata din act = 195 mp			
Executant Balan Petre		Inspector	
Confirm executarea masuratorilor la teren si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Semnatura si stampila		Semnatura si parafa	
Data: Aprilie 2017		Data: 03.11.2017	
BĂLAN PETRE		Stampila BCPI	

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:1000
MUN. GIURGIU ZONA ADIACENTA PENITENCIARUL GIURGIU
JUD. GIURGIU



SECRETAR



PRESEDINTE

SISTEM DE PROIECTIE:
STEREOGRAFIC 1970
DATA : NOIEMBRIE 2016

Executan
Ing. Balazs Petre
Semnatura si
stampila



S.C. TOTAL EVAL S.R.L.
PERSONĂ JURIDICĂ - MEMBRU CORPORATIV ANEVAR AUTORIZATIE Nr.0302
mun. Giurgiu, b-dul C.F.R., bl. 20, etaj parter, jud. Giurgiu
C.U.I. 18255287; Reg. Com. J52/611/2005
mobil: 0721 227 505; 0721 330 203;
tel/fax: 0246/221533; e-mail: total_eval@yahoo.com
www.evaluari-imobiliare-giurgiu.ro



Nr. 82/14.12.2017

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU CONCESIONARE
teren intravilan în suprafață de 195 m² situat in
mun. Giurgiu, sos. Balanoaiei, adiacent Penitenciar
Giurgiu
CF nr. 38188

CLIENT și DESTINATAR

Primaria Municipiului Giurgiu
mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti, nr. 49-51, jud. Giurgiu

DECEMBRIE - 2017

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la : TEREN INTRAVILAN, în suprafață de 195 m² situat in mun. Giurgiu, sos. Balanoaiei, adiacent Penitenciar Giurgiu, CF nr. 38188

Urmare a solicitarii dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii indicate mai sus. Am efectuat inspectia proprietatii, am analizat piata imobiliara specifica si am estimat valoarea de piata a proprietatii in cauza in vederea determinarii valorii minime a redeventei anuale, in cazul concesionarii terenului.

TOTAL EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorii autorizati EI, EPI, EBM, Gradinaru Gheorghe, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 12960 si Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15093, a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017.

- Cea mai bună utilizare în cadrul proprietății imobiliare evaluata este: cea pentru care a fost încheiat contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisă din punct de vedere legal.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra la 14.12.2017, este:

- Valoarea de piață a terenului, estimată utilizând Metoda comparației directe:

$$V_{\text{teren intravilan, St = 195 mp}} = 2.535 \text{ euro, fara TVA}$$

- Valoarea minima a redevenței anuale propusă de evaluator în vederea concesionarii terenului este:

$$V_{\text{redevență}} = 101,40 \text{ euro/an echivalent a, rotund 470 lei/an}$$

La un curs BNR = 4,6327 lei/EUR

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorilor privind valoarea de piata a imobilului;
- Valoarea este o predictie.

Cu deosebita consideratie
Gradinaru Gheorghe

Administrator



Paun Florian

Evaluator autorizat : EPI



CUPRINS

Cap I	INTRODUCERE	3
I.1.	Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	3
I.2.	Certificare	4
Cap	PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE	5
II.		
II.1.	Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare	5
II.2.	Prezentarea evaluatorului. Pregătire. Experiență.	5
II.3.	Obiectul, scopul și utilizarea evaluării	5
II.4.	Dreptul de proprietate evaluat	6
II.5.	Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	6
II.6.	Data estimării valorii	6
II.7.	Data inspecției	6
II.8.	Data finalizării raportului de evaluare	6
II.9.	Moneda raportului de evaluare	6
II.10.	Modalități de plată	7
II.11.	Inspecția proprietății	7
II.12.	Surse de informații	7
II.13.	Clauze de nepublicare	7
II.14.	Valabilitatea raportului de evaluare	8
II.15.	Ipoteze și condiții limitative	8
Cap	PREZENTAREA DATELOR	10
III.		
III.1	Identificarea proprietății	10
III.2.	Descrierea juridică	10
III.3.	Date despre zonă, vecinătăți și amplasare	10
III.4.	Informații despre amplasament	11
III.5.	Descrierea amenajărilor și a terenului	11
III.6.	Date privind istoricul tranzacțiilor cu proprietate	11
III.7.	Analiza pieței imobiliare	11
Cap	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	14
IV		
IV.1.	Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.)	14
V.1 si	Evaluarea terenului. Abordarea prin piata (Metoda comparației directe)	15
V.2	-	15
V.3.	MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL SI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA CONCESIONARII IMOBILULUI	18
VI	Rezultatul evaluării. Opinia și concluziile evaluatorului	19
Cap		
VII	ANEXE	20
	Grila calcul – Abordarea prin comparatii directe	
	Oferte comparabile	
	Documente de proprietate	
	Documentație fotografică	

CAPITOLUL I

INTRODUCERE

1.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

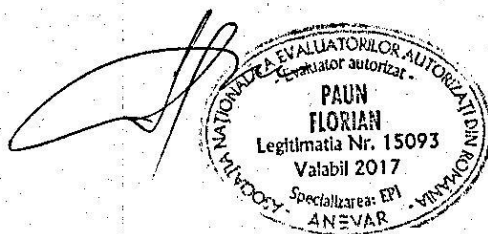
Client si debitor	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data raportului de evaluare	14.12.2017
Data inspectiei	12.12.2017
Data evaluarii	14.12.2017
Evaluator autorizat	Gradinaru Gheorghe, legitimatia nr. 12960 ANEVAR, Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15093
Compania de evaluare	SC TOTAL EVAL SRL Giurgiu
Reprezentant – functia	Administrator Evaluator
Tip proprietate	Teren intravilan
Adresa proprietatii	Municipiul Giurgiu, sos. Balanoaiei, adiacent Penitenciar Giurgiu, CF nr. 38188
Cartier / amplasare	Zona mixta: industriala, comerciala si rezidentiala. Cartierul Balanoaiei.
Utilitati	Energie electrica.
Acces	Rutier (carosabil asfaltat)
Deschidere	12 m
Suprafata teren	195 m ²
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizare existenta	Teren liber.
Curs schimb valutar	4,6327
Valoarea de piata estimata, redeventa	Valoare 2.535 euro, redeventa 101,40 euro/an, echivalent a 470 lei/an
Dreptul de proprietate	Considerat liber
Sarcini inregistrate	Conform extras CF nr. 17052/10.04.2017, asupra terenului nu sunt sarcini.
Descriere anexe	- nu este cazul
Observatii speciale	Nu
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele proprietate/documentatia cadastrala)	Nu

1.2.Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul si concluziile evaluarii numai fata de clientul si utilizatorul lucrarii si certific, in cunostinta de cauza si cu buna credinta, ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in acesata evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- Detin cunostinte si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), legitimatia 15093.
- La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.

Paun Florian
Evaluator autorizat : EPI legitimatia 15093



2. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii: Proprietatea imobiliara – TEREN INTRAVILAN, S = 195 mp

Adresa proprietatii: Mun. Giurgiu, sos. Balanoaiei, adiacent Penitenciar Giurgiu, CF nr. 38188

Scopul evaluarii : Estimarea *valorii de piata* a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017, in vederea **concesionarii.**

Clientul: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizator: MUNICIPIULUI GIURGIU PRIMARIA

Proprietar : PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat, conform HCL Mun. Giurgiu nr. 417/26.10.2017

Drepturi de proprietate evaluate: In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra terenului analizat, detinut de catre proprietar, in baza documentelor avute la dispozitie:

Dreptul de proprietate asupra terenului este inregistrat in Cartea Funciara nr. 38188 a localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, cu nr. cadastral 38188.

In conformitate cu extrasul de CF prezentat, asupra proprietatii nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate: Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o stimare a *valorii de piata* a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, *valoarea de piata* reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Data evaluarii: La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 14.12.2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna decembrie 2017. Data evaluării este 14.12.2017.

Inspectia proprietatii: Inspectia a fost efectuata in data de 12.12.2017, de catre evaluator autorizat Paun Florian, legitimatie nr. 15093 in prezenta reprezentantului Primariei Giurgiu.

Moneda in care se exprima valoarea estimata: Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb lei/EUR valabil la data evaluarii (14.12.2017) este cel afisat de BNR si anume 4,6327 lei/EUR.

Modalitati de plata: Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

Conformitatea evaluarii cu SEV: Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2017 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului
- SEV 400 – Verificarea evaluarii
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de evaluare: Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- Documentarea, pe baza documentelor furnizate de client;
- Inspectia proprietatii;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura si sursa informatiilor: Documentele si schitele puse la dispozitie de catre client, respectiv:

- HCL Municipiul Giurgiu
- Extras de carte funciara pentru informare
- Plan de situatie
- Comparabile

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;
- Publicatii privind piata imobiliara
- Articole de presa

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Responsabilitatea fata de terti: Prezentul raport de evaluare a fost realizat in baza informatiilor furnizate de catre client si de catre proprietarul terenului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului si utilizarii precizate in cadrul acestui raport. Raportul este confidential, strict pentru client si Utilizator, iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nicio circumstanta.

- Ipoteze:**
- ▶ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica astfel;
 - ▶ Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
 - ▶ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
 - ▶ Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
 - ▶ Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
 - ▶ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
 - ▶ Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea astimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
 - ▶ S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventualele modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
 - ▶ Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
 - ▶ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;

- ▶ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ▶ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ▶ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;

Ipoteze speciale: Nu sunt.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare:

- ▶ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ▶ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- ▶ Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- ▶ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al TOTAL EVAL SRL si al evaluatorului autorizat care semneaza acest raport, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat clientul si Utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Conformitatea evaluarii cu SEV/ Devieri de la SEV:

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017.

3. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:

Conform Extrasului de Carte Funciara prezentat, proprietatea este descrisa astfel : teren intravilan curti constructii in suprafata de 195 mp, cu deschidere la Sos. Balanoaiei, adiacent Penitenciarului Giurgiu, CF nr. 38188, fara sarcini.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate: Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:

- Proprietatea este amplasata in zona periferica de nord-vest a loc. Giurgiu, in zona mixta.
- Tipul zonei: mixta: industriala, comerciala si rezidentiala, la iesirea din Giurgiu pe sos. Balanoaiei, adiacent Penitenciarului Giurgiu.
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale; are acces si la transport in comun.
- Unitati comerciale in apropiere : nu
- Unitati de invatamant: nu
- Unitati medicale: nu
- Institutii de cult: nu
- Sedii de banci: nu
- Institutii guvernamentale: da
- Muze: nu
- Parcuri: nu
- Lacuri: nu
- Cursuri de apa: nu
- Altele: -

Informatii despre amplasament. Descrierea terenului:

Proprietatea este amplasata in zona periferica de nord-vest a loc. Giurgiu.

Caracteristici fizice:

Suprafata terenului: S = 195 mp

Deschiderea la strada: 12 m.

Dimensiuni: 12,11 m x 16,02 m

- Planeitate : plan
- Forma: regulata
- Acces: rutier din drum cu carosabil asfaltat

○ Utilitati:

Retea urbana de energie electrica: existenta – la capatul terenului cablu subteran si stalpi curent electric.

Retea urbana de apa: existenta in apropiere

Retea urbana de termoficare: inexistentă

Retea urbana de gaze: existenta in apropiere

Retea urbana de canalizare: existenta in apropiere

Retea urbana de iluminat stradal: existenta in apropiere

○ Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

○ Utilizare legala: teren liber

○ Servituti de trecere: nu este cazul

○ Restrictii de sistematizare: nu este cazul

○ Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice:

○ Impozite asupra terenurilor: -

○ Taxe locale de construire: -

○ Avantaje fiscale: nu este cazul

Descrierea amenajarilor si constructiilor: Teren liber.

Date privind impozitele si taxele: Valorile impozabile, impozitele si taxele locale si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente:

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatii sunt disponibile in Contractul de vanzare – cumparare pus la dispozitie:

Data: -

Vanzator: -

Pret vanzare: -

- Nu exista cauze complexe de natura juridica sau de perspectiva sociala sau urbanistica a localitatii care sa genereze lipsa de interes pentru acest teren.

- 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.

-Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că 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, lucrari de infrastructura, etc.), sau asupra condițiile adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțele toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. 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. 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. 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 a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Analiza pietei imobiliare: Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare – cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare su durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Definirea pietei specifice

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de specificul zonei (zona rezidentiala, industriala si comerciala) si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor pentru cladiri specifice zonei adiacente Soselei Balanoaiei.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in zona periferica a loc. Giurgiu.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare. Diminuarea preturilor pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect din anii anteriori a fost generata de situatia economica. Desi fata de anii imediat urmatori izbucnirii crizei financiare, piata specifica nu a prezentat fluctuatii negative semnificative, preturile continua sa scada pentru acest tip de proprietate, ritmul de scadere fiind unul mai putin accentuat.

In analiza acestei pietei am investigat si aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

Generalitati

Municipiul Giurgiu, este amplasat in partea de sud a Romaniei, la 65 km de Bucuresti.

Municipiul Giurgiu, resedinta de judet, este vechi vad comercial la Dunare al Tarii Romanesti, situat la 60 km de Capitala tarii, pe drumul european E70, ce leaga vestul Europei de zona balcanica si de Orientul Mijlociu.

Orasul, legat prin intreaga sa activitate din trecut si prezent de Dunare, se cere a fi valorificat ca escala sau punct de plecare spre si dinspre Bucuresti.

Prima atestare documentara a Giurgiului s-a facut in "Codex latinus,, in anul 1395.

Populatia, de peste 65.000 de locuitori, are la dispozitie Piata Centrala, market-uri, sedii de banci, institutii ale statului (Prefectura, Consiliul judetean, ANAF, Tribunal), scoli, licee, spital de urgenta.

Principalele activitati economice specifice zonei sunt agricultura, industria transporturilor de mica si mare capacitate, terestre si navale, comertul si serviciile.

Localnicii beneficiaza, de asemenea, de alimentare cu apa potabila, electricitate si gaze. In plus, autoritatile au in vedere modernizarea strazilor.

In ultimii cinci ani, preturile terenurilor la nivel national au inregistrat scaderi de peste 70%, numarul ofertelor a coborat la cateva zeci in orase si judete importante ale tarii, iar terenuri destinate investitiilor sunt vandute in prezent chiar de catre proprietari.

"Cei care achizitioneaza proprietati imobiliare o fac din doua mari motive: pentru necesitatea locuirii si in scop investitional. Avand in vedere faptul ca segmentul de clienti care aveau scopuri investitionale a scazut foarte mult, atunci sigur ca a disparut o buna parte din cererea solvabila de pe acest segment.

In ceea ce ii priveste pe cei care achizitioneaza pentru necesitatea locuirii, persoanele care voiau sa-si construiasca locuinte secundare sau case de vacanta au renuntat la acest scop pe perioada crizei. Atunci, segmentul terenurilor a fost cel mai lovit dintre toate segmentele pietei imobiliare", a explicat analistul imobiliar dr. Ion Radu Zilisteanu, pentru Ziare.com.

Preturile au cunoscut evolutii diferite in functie de regiunile geografice in care sunt amplasate terenurile, potentialul economic al acestora avand un rol decisiv in ochii investitorilor.

"In special in investitiile in terenuri este foarte importanta masa critica economica pe care o are regiunea respectiva. Cu cat o anumita zona este mai bine din punct de vedere economic, atrage investitori in alte domenii decat cel imobiliar, atunci el devine atractiv si pentru investitii imobiliare. Zonele mai slab dezvoltate sunt primele la care investitorii renunta", a precizat Radu Zilisteanu.

(sursa :ziare.com)

Pe de alta parte, piata terenurilor va fi si prima care isi va reveni dupa incheierea crizei, deoarece foarte multi investitori vor incerca sa profite de oportunitatea pretului redus, este de parere analistul.

"Este imposibil de estimat cand se va incheia criza, pentru ca situatia este extrem de complexa si de fluida. Cum nici in economie nu se intrezareste o crestere consistenta in acest an, atunci este clar ca si piata imobiliara va mai avea de asteptat", a spus acesta, in special in contextul in care indicatori imobiliari prezinta semne de ameliorare cu o intarziere de pana la 12 luni fata de revenirea economiei.

Cine cumpara in prezent

Desi la un nivel mult mai redus, fiind vizibila si o scadere importanta a ofertelor disponibile, au loc in continuare tranzactii pe segmentul terenurilor. Cei care cumpara sunt persoane interesate de loturi mici, in scopul construirii de locuinte, dar si investitorii care vaneaza oportunitatile oferite de criza, cei care vor sa profite de preturile scazute ale terenurilor, dar ale manoperei si materialilor de constructii, a aratat Radu Zilisteanu.

Sunt cautate in special terenurile care sunt amplasate in zone foarte bune si sunt deservite de toate utilitatile.

"Sunt suficiente oportunitati de investitii, tinand cont de faptul ca preturile au scazut si cu 70 fata de perioada de varf. Investitorii cu bani au un excelent context de negociere in aceasta perioada. Interesant este faptul ca in multe cazuri, terenuri de mari dimensiuni, cu caracter investitional, sunt scoase la vanzare chiar de proprietari", au mentionat reprezentantii imobiliare.ro. (sursa: ziare.com)

Piata terenurilor intra intr-un nou ciclu.

Achizitiile masive de teren realizate in vederea extinderii de catre marii retaileri alimentari si de bricolaj sunt inlocuite treptat cu investitiile dezvoltatorilor imobiliari interesati de birouri si rezidential.

Ultimii trei ani au reprezentat o perioada propice pentru dezvoltarea retelelor de retail (supermarketuri, discounteri si benzinarii), care dupa acumularea terenurilor necesare extinderii au intrat intr-o etapa de dezvoltare. Consultantii imobiliari prevad ca aceasta categorie de investitori se va opri din achizitii in urmatorii doi ani si va fi inlocuita de dezvoltatorii imobiliari traditionali.

Oferta competitiva

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret ~i un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

In ceea ce priveste oferta competitive pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta. Incepand cu anul 2009, datorita conditiilor tot mai restrictive de pe piata, numarul si valoarea tranzactiilor au cunoscut o scadere semnificativa.

Referitor la vanzarea proprietatilor imobiliare similare proprietatii subiect, acestea sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre 5 Euro/mp si 15Euro/m, variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

Cererea solvabila

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a scazut in ultima perioada, scaderea fiind cauzata de criza economica, diminuarea interesului investitional si scaderea nivelului creditarii.

In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie.

Echilibrul pietei. Previziuni

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara scadere.

CAP.4. Analiza datelor si concluziilor

Cea mai buna utilizare :

Cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabilarezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

o Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

In plus fata de a fi probabil rezonabila. CMBU atat a terenului ca fiind liber trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- o permisa legal
- o fizic posibila
- o fezabila financiar
- o maxim productive (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinate dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in zone similare ale loc. Giurgiu. Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari: a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii. dupa cum urmeaza:

Utilizarea analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Da	Da	Da	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Nu	Da	Da	Nu

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea **comerciala**.

Avand in vedere cele de mai sus, consideram cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea actuala de teren cu destinatie industriala. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- a) este fizic posibila
- c) este fezabila financiar

- b) este permisa legal
- d) este maxim productiva

CAP.5. EVALUAREA TERENULUI PENTRU CONCESIONARE

5.1. Metode de evaluare:

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Avand in vedere informatiile disponibile s-a optat pentru doua dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei si tehnica reziduala.

Metoda comparatiei directe:

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Aceasta metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferata atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure.

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

La data evaluarii, evaluatorul a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost oferite recent (mai aproape de data evaluarii), informatiile fiind culese din publicatiile de specialitate, in care sunt prezentate diverse oferte (vanzari - cumparari de terenuri, cu si fara constructii).

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 5 si 15 euro/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii/oferte cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatie), conditii de piata(data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare.

In anexe sunt prezentate datele despre vanzari sau cotate ale unor proprietati similare sau asernanatoare cu cea evaluate. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin studierea ofertelor.

In anexa nr. 1 este prezentata *Grila comparatiilor de piata*, In urma aplicarii metodei selectate, a rezultat valoarea proprietatii analizate. Aceasta a fost estimata la:

2.535 EUR, echivalent 11.700 LEI

La un curs BNR = 4,6327 lei/EUR

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN GRILA CORECTIILOR DE PIATA

Ajustarea pentru tip oferta sau tranzactie

- Comparabilele A, B, C, utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de 10%

- Intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate al comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari

Restrictii legale

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

Conditii de finantare

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

Conditii de piata

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte inca de actualitate - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este : Giurgiu, zona cuprinsa intre Sos. Portului si Bazinul Veriga, cu dubla deschidere, atat la drum cu asfalt cat si la cale navigabila.

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs locatie subiect

A: similara B: similara C: inferioara D: inferioara

Ajustarile aplicate pentru localizare :

Pt.A: +5% pt. B: 0% pt. C: +20% pt. D: +10%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipica diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

Ajustarea pentru suprafata

Comparabila A, ajustare +5%

Comparabila C, +10%

Comparabila B, +10%

Comparabila D, +10%

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

Ajustari pentru topografie

Deoarece comparabila A are aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila B are aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila C are aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%
Deoarece comparabila D are aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferita fata de forma terenului de evaluat.

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A are utilitati identice cu ale subiectului, nu am aplicat ajustare 0%
 Deoarece comparabila B nu are utilitati identice cu ale subiectului, am aplicat ajustare +10%
 Deoarece comparabila C nu are utilitati identice cu ale subiectului, am aplicat ajustare +10%
 Deoarece comparabila D nu are utilitati identice cu ale subiectului, am aplicat ajustare +10%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezentate la proprietatea subiect.

Corectii pentru acces

Comparabila A, ajustare +10%	Comparabila B, -10%
Comparabila C, +10%	Comparabila D, 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatea subiect.

Ajustari pentru destinatia terenului

In mod normal camparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat – dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat:

Destinatia terenului A - intravilan - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari
Destinatia terenului B - intravilan - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari
Destinatia terenului C - intravilan - similara cu a proprietatii subiect	- am aplicat ajustare +10%
Destinatia terenului D - intravilan - similara cu a proprietatii subiect	- Nu se impun ajustari

5.2. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL SI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA CONCESIONARII TERENULUI

Terenul intravilan curti constructii cu suprafata de 195 mp, ce apartine domeniului privat administrat de Primaria Giurgiu, urmeaza a face obiectul unui contract de concesiune, conform documentelor puse la dispozitie.

In vederea acestor demersuri, trebuie avute in vedere recomandarea Comisiei Europene de abrogare totala si expresa a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborata cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata in anul 2004 si actualizata 2017, privind reglementarea regimului juridic al contractelor de concesiune si inchiriere de bunuri proprietate privata.

Din punct de vedere social, aceasta potentiala investitie privind concesionarea si amenajarea acestui teren, duce la exploatarea rationala si preocuparea pentru calitatea mediului, extinderea retelei de utilitati din zona, ridicarea gradului de confort al imobilelor din zona prin amenajarea peisagistica a spatiului perimetral cu specii de arbori si arbusti.

Din punct de vedere economic, redeventa obtinuta prin concesionarea obiectivului aflat in studiu, inseamna incasari care se fac venit la bugetul local pe de o parte, iar pe de alta parte, se pot realiza alte incasari din plata impozitului aferent constructiilor auxiliare necesare, ce se vor edifica in viitor.

In privinta respectarii problemelor de mediu, se presupune ca obtinerea autorizatiei de construire a implicat si obtinerea avizelor de mediu necesare in acest caz.

5.3 NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Valoarea minima a redeventei anuale este data de raportul dintre valoarea terenului concesionat si durata de 25 ani, cit reprezinta conform Legii nr. 50/1991 timpul de recuperare a pretului de vnzare a terenului. Redeventa de plata se va stabili in urma adjudecarii prin licitatie publica.

Plata concesiunii se va face corespunzator cuantumului minim anual stabilit mai sus, pe toata perioada de concesionare.

5.4 MODUL DE ACORDARE A CONCESIUNII

Concesiunea se va acorda in conformitate cu prevederile : Legii nr. 50/1991, republicata in 2004, actualizata 2017 si a altor acte normative in vigoare.

5.5 DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII

Conform Legii nr. 50/1991, republicata in 2004 si actualizata in 2017, terenul poate fi concesionat pe o perioada determinata de cel mult 49 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit, conform prevederilor aceleiasi Legi , pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa a partilor.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate in urma aplicarii metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Abordarea prin comparatie directa = **2.535 EUR, echivalent a 11.700 LEI**

La un curs BNR = 4,6327 lei/EUR

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea* informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie/oferta comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate (teren intravilan) si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe: Aceasta metoda indeplineste *criteriul preciziei si criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este metoda comparatiei directe, in urma aplicarii careia

Valoarea de piata a proprietatii a fost estimata la (rotund):

2.535 EUR, echivalent 11.700 LEI, la cursul valutar de 4,6327 lei/euro

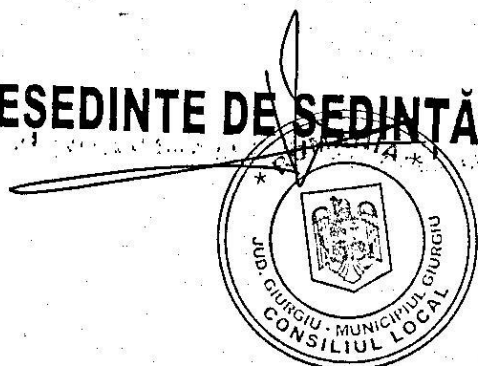
Valoarea minima a redeventei propusa in vederea concesionarii terenului analizat este:

2.535 EUR : 25 ani = 101,40 Eur/an

**Evaluator autorizat ANEVAR : EPI
Paun Florian**

SECRETAR

PRESEDINTE DE SEDINTA



Prezentarea evaluatorului

Total Eval SRL, CUI : 18255287, cu sediul in loc. Giurgiu, bld. CFR, bloc. 20, parter, este o firma de evaluare infiintata in 2005, care ofera urmatoarele servicii de evaluare pentru:

- *Pronrietati imobiliare. bunuri mobile. intrenrinderi.* nentru garantare credite, tranzactii (vanzare-cumparare), inscriere in contabilitate, impozitare, lichidari.

Pana in prezent, evaluatorii Total Eval au evaluat peste 6.000 de proprietati imobiliare si au intocmit peste 10. 000 de rapoarte de evaluare pentru masini, echipamente si bunuri mobile.

De asemenea, am intocmit numeroase rapoarte de evaluare avand ca scop estimarea valorii iuste in vederea raportarii financiare, precum si evaluari pentru impozitarea cladirilor.

ECHIPA

Echipe Total Eval este formata din profesionisti cu experienta in domeniul evaluarii, evaluatori autorizati membri titulari ai ANEVAR, specialitatile: EI, EPI si EBM.

CERTIFICARE

Evaluările sunt intocmite in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017.

Societatea este membru corporativ ANEVAR.

Total Eval detine o polita de asigurare profesionala pentru pragul maxim de 50.000 euro, iar evaluatorii Total Eval detin la randul lor polite individuale de asigurare cu limita de cel putin 10.000 euro.

7. ANEXE

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, adiacent Penitenciar	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, Nr. 127A	Mun. Giurgiu, Str. Drumul Serei, langa FAN COURIER	Mun. Giurgiu, Str. Pastorului	Mun. Giurgiu, str. Negru Voda
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata [mp]	195	904	12,000	3,500	1,600
PREȚ VÂNZARE EUR		10,848	180,000	17,500	19,200
		1200	1500	500	1200

TIP COMPARABILA

Tip comparabila					
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-1.20	-1.50	-0.50	-1.20
Pret de vanzare ajustat		10.80	13.50	4.50	10.80

DREPTUL DE PROPRIETATE

Drepturi de proprietate transmise					
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10.80	€ 13.50	€ 4.50	€ 10.80

RESTRICTIILE LEGALE

Restrictiile legale					
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restrictiile legale		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10.80	€ 13.50	€ 4.50	€ 10.80

CONDIȚII DE FINANȚARE

Condiții de finanțare					
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10.80	€ 13.50	€ 4.50	€ 10.80

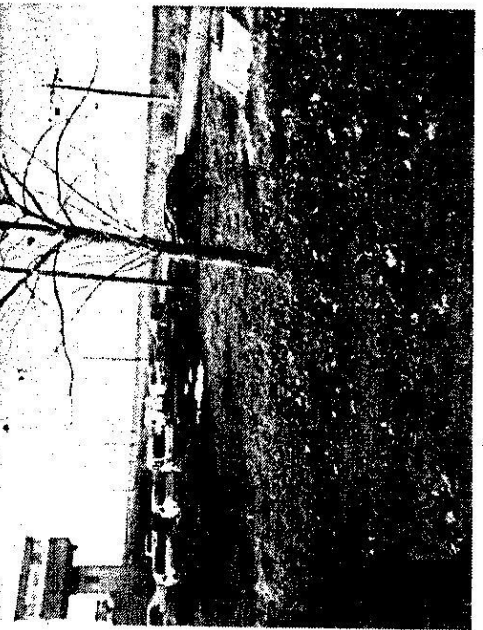
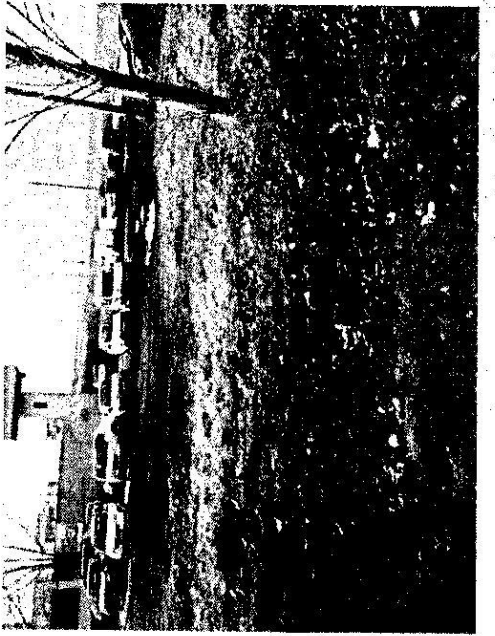
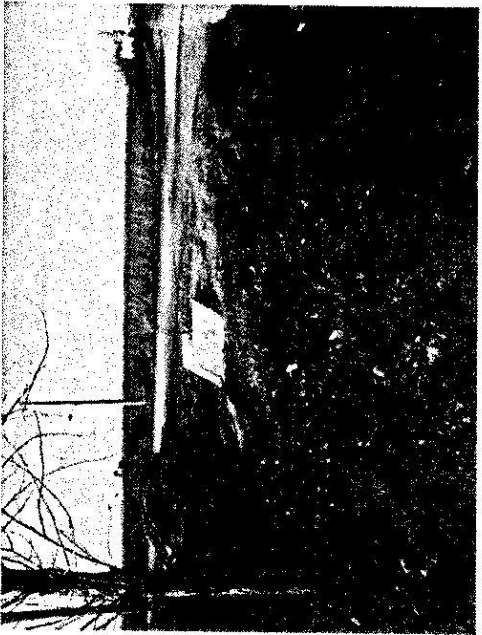
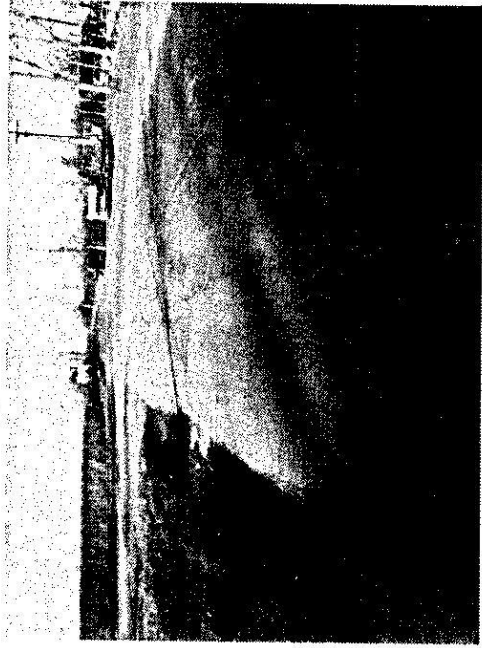
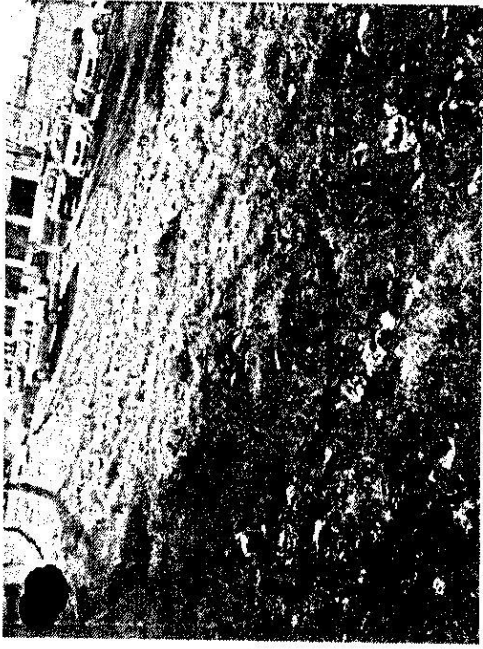
CONDIȚII DE VÂNZARE

Condiții de vânzare					
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10.80	€ 13.50	€ 4.50	€ 10.80

CONDIȚII DE PIAȚĂ

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, adiacent Penitenciar	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, Nr. 127A	Mun. Giurgiu, Str. Drumul Serei, langa FAN COURIER	Mun. Giurgiu, Str. Pastorului	Mun. Giurgiu, str. Negru Voda
Condiții ale pieței					
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10.80	€ 13.50	€ 4.50	€ 10.80
LOCALIZARE					
Localizare					
Ajustare unitara sau procentuala		5.0%	0%	20%	10%
Ajustare totala pentru localizare		€ 0.54	€ 0.00	€ 0.90	€ 1.08
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 11.34	€ 13.50	€ 5.40	€ 11.88
CARACTERISTICI FIZICE					
Marime (dimensiune)					
Ajustare unitara sau procentuala		5.0%	10%	10%	10%
Ajustare totala pentru dimensiuni		€ 0.57	€ 1.35	€ 0.54	€ 1.19
Forma (raport dimensiuni) si front la strada					
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0%	10%	0%
Ajustare totala pentru forma si daca este liber sau nu		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.54	€ 0.00
Topografie					
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 11.91	€ 14.85	€ 6.48	€ 13.07
UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)					
Ajustare unitara sau procentuala		0%	10%	10%	10%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 1.49	€ 0.65	€ 1.31
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 11.91	€ 16.34	€ 7.13	€ 14.37

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea studiată	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, adiacent Penitenciar	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, Nr. 127A	Mun. Giurgiu, Str. Drumul Serei, langa FAN COURIER	Mun. Giurgiu, Str. Pastorului	Mun. Giurgiu, str. Negru Voda
DRUM DE ACCES					
tip carosabil					
Ajustare unitara sau procentuala		10.0%	-10.0%	10.0%	0.0%
Corecție totala pentru acces		€ 1.19	-€ 1.63	€ 0.71	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 13.10	€ 14.70	€ 7.84	€ 14.37
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare					
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	10.0%	0.0%
Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.78	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 13.10	€ 14.70	€ 8.62	€ 14.37
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 13.1	€ 14.7	€ 8.6	€ 14.4
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 2.30	€ 1.20	€ 4.12	€ 3.57
	(procentual)	21%	9%	92%	33%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 2.30	€ 4.47	€ 4.12	€ 3.57
Suprafata (mp)	195				
Opinie / mp	€ 13.0	cea mai mica	corectie bruta	procentual	
Valoarea estimata					
Curs valutar					
Data evaluarii	14-Dec-17				





12 €

Giurgiu, judet Giurgiu
Vezi pe harta

Teren intravilan Giurgiu 904 mp

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul



Alex

Pe site din dec 2013

Anunturile utilizatorului

Proprietar

Intravilan

Raporteaza

Tipareste

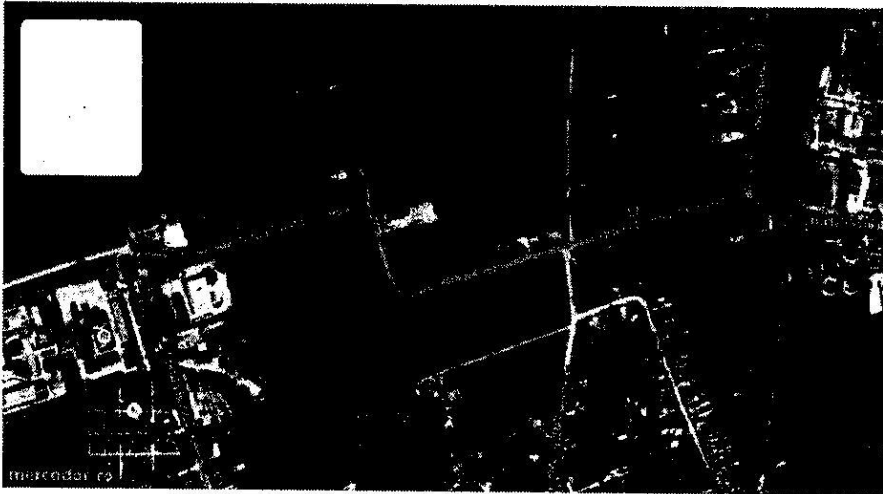
5x110

Cauti un "Acasa" mai mare? Te ajuta creditul ipotecar de la OTP Bank

Teren intravilan Giurgiu, 904 mp, aflat pe sos Balanoaiei, nr 127A. Posibilitate racord la apă, curent, gaze, etc. Am toate actele pe numele meu.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS, si Windows Phone





15 €
Negociabil

Giurgiu, Judet Giurgiu
Vezi pe harta

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul



Conea

Pe site din oct 2013

Anunturile utilizatorului

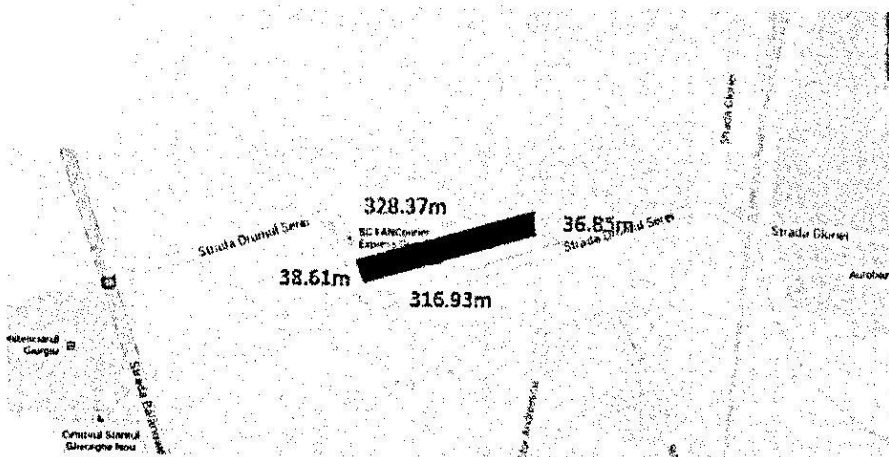
Proprietar

Cauti un "Acasa" mai mare? Te ajuta creditul ipotecar de la OTP Bank

Teren situat in Giurgiu Str. Drumul Serei langa FAN Courier, (DN5B Giurgiu - Ghimpați, Bucuresti - Giurgiu DN5, gara Giurgiu nord) suprafata totala 12.000mp intravilan. Terenul are doua drumuri de acces.

Raporteaza

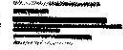
Tipareste



Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.



onnen.ro



Împrumut între
1000 lei - 10000 lei în rate în 24h

Promoție de

0 comisioane

Aplică acum

5 €
Negociabil

Cump teren intravilan in Giurgiu

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Giurgiu, Judet Giurgiu
Vezi pe harta

Proprietar

Intravilan



Dobrisan Ion

Pe site din iun 2013

Anunturile utilizatorului

Cauti un "Acasa" mai mare? Te ajuta creditul ipotecar de la OTP Bank

- **Proprietar vand 3500 mp teren intravilan situat in Giurgiu, str.Pastorului.
- ** Strada este pietruita, are canalizare, apa curenta, gaze și curent electric.
- ** Deschiderea la strada este 13 m.Terenul are acces pe ambele capete si detin toate actele.

***Pret 5 Euro/mp

Raporteaza

Tipareste

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS, si Windows Phone

ri:2688





12 €
Negociabil

Giurgiu, judet Giurgiu
Vezi pe harta



Tiby

Pe site din sep 2014

Anunturile utilizatorului

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Proprietar

Intravilan

Raporteaza

Tipareste

Cauti un "Acasa" mai mare? Te ajuta creditul ipotecar de la OTP Bank

- Teren intravilan strada Negru Voda nr.148 suprafata 1600 m2.
- toate utilitatile (energie electrica, apa, canalizare).
 - 2 intrari, 2 surse de apa (cama si apa menajera).

**CAIET DE SARCINI , DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE ȘI
INSTRUCȚIUNI , CRITERII DE EVALUARE PENTRU ORGANIZAREA ȘI
DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A TERENULUI ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 195 MP.**

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 172 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 adiacent Penitenciar Giurgiu, Șoseaua Bălănoaiei, FN , fiind identificat cu CF 38188 conform plan de situație.

1.3.Destinația terenului

Pe terenul concesionat, viitorul „concesionar” are obligația să realizeze un spațiu comercial.

1.4.Concesionarul va avea obligația să realizeze următoarele investiții:

- Realizarea spațiu comercial ;
- Realizarea infrastructurii prin executarea de lucrări de rețele tehnico-edilitare;
- Parcare pentru asigurarea funcțiunii obiectivului ;
- Spații verzi, alei de acces carosabile și 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 **101,4 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 101,4 EURO/an.

Valoarea minimă totală a redevenței este de 2535 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 comercial.

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. 412/23.08.2017 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. Termenele de realizare a investiției

Persoanele fizice și 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 prelua 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 adjudecare 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 prelabile 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 de primire a ofertelor este _____.

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 2000 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.

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 4 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. Valoarea studiului de oportunitate - 700 lei la care se adaugă TVA, va fi suportată de câștigătorul licitației. Plata se va face în contul _____ deschis la Trezoreria municipiului Giurgiu sau în numerar la casieria Primăriei municipiului Giurgiu.

6. Termenul de primire a ofertelor este _____.

Criterii 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
- de la 3-5 persoane
- peste 5 persoane

5 puncte
10 puncte
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 2000 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 cărui 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,

ROȘU PETRE



DIRECȚIA PATRIMONIU,

TRĂISTARU CRISTIAN